

**Znalec:** Ing. Ján Greguš, Hurbanova 5/18, 036 01 Martin, ev.č. 914437, mobil: 0915 217 619

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** D 400823 zo dňa 12.06.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 112/2023

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 302** na parc.č. 700 s príslušenstvom a pozemkami v k.ú. Sklené, **obec Sklené, okres Turčianske Teplice**, na účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** 32 (z toho 12 listov príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 6

**V Martine dňa:** 06.07.2023

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 302 na parc.č. 700 s príslušenstvom a pozemkami v k.ú. Sklené, obec Sklené, okres Turčianske Teplice.

**2. Účel znaleckého posudku:** Dobrovoľná dražba.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 27.06.2023

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 06.07.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 5150822 zo dňa 19.12.2022
- Znalecký posudok č. 65/2012 vypracovaný Ing. Simonidesom dňa 04.11.2012

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 71, k.ú. Sklené, vytvorený dňa 26.06.2023
- Mapa KN, k.ú. Sklené, vytvorená dňa 26.06.2023
- Miestna obhliadka
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 263/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške potrebovania.

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu a predajnosť v danej lokalite je ako najobjektívnejšia použitá metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nakoľko nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitie priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na výpočet VŠH bola zvolená ako objektívna metóda - metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD})[€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
K<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

**LIST VLASTNÍCTVA č. 71** zo dňa 26.06.2023

**Okres:** Turčianske Teplice      **Obec:** Sklené      **Kat.územie:** Sklené

### A. Majetková podstata:

#### Parcely registra "C"

- Parc.č. 700 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 701 - Záhrada o výmere 51 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 702 - Záhrada o výmere 788 m<sup>2</sup>

#### Stavby

- Rodinný dom súp.č. 302 na parc.č. 700

### B. Vlastníci:

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 3 Vital Jozef, 038 47, Sklené, č. 302, SR            | Spoluvlastnícky podiel: 1/6 |
| 4 Vitál Ján r. Vitál, Sklené, č. 302, PSČ 038 47, SR | Spoluvlastnícky podiel: 5/6 |

### C. Ľarchy:

V 789/2012 - Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 151653 na pozemky KN-C parc.č. 700; 701; 702; rodinný dom súp.č. 302 na pozemku C KN parc.č. 700 v podiele 1/1 - č.z. 4/13

## c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.06.2023
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 27.06.2023
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 27.06.2023

## d) Technická dokumentácia:

Z predloženého znaleckého posudku boli prevzaté pôdorysy RD a drevárne, ktoré sú v súlade so skutkovým stavom a sú uvedené v prílohe posudku. K veku domu boli z preloženého posudku prevzaté Potvrdenie – určenie veku stavby, vydané Obcou Sklené dňa 22.02.2011 a Rozhodnutie – povolenie stavby „Prístavba k RD...“ vydané ONV v Martine pod č. 1527/1968-Lč dňa 08.08.1968.

## e) Údaje katastra nehnuteľností:

Rodinný dom súp.č. 302 s pozemkami je zapísaný na LV č. 71, k.ú. Sklené a je zakreslený v mape KN. Drobná stavba drevárne na parc.č. 700 je len zakreslená v mape KN.

## f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Rodinný dom súp.č. 302 na parc.č. 700 v k.ú. Sklené
- Príslušenstvo: - dreváreň na parc.č. 700
  - ploty
  - vonkajšie úpravy
- Pozemky parc.č. 700, 701 a 702 v k.ú. Sklené

## g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp.č. 302 na parc.č. 700, k.ú. Sklené

Dom je samostatne stojaci, postavený je v uličnej zástavbe rodinných domov, osadený je miernom južnom svahu, má jedno podzemné podlažie, čiastočne zapustené do terénu a jedno nadzemné podlažie, strecha je sedlová bez stavebného využitia povalového priestoru. Na základe predložených dokladov bolo zistené, že pôvodná časť domu bola postavená v r. 1960, prístavba domu je z r. 1971. Od r. 2002 bol dom v interiéri zrekonštruovaný a bolo modernizované jeho vybavenie, boli vymenené rozvody elektriny, vymenený kotol, radiátory, vnútorné omietky, podlahy, vybavenie kuchyne a kúpeľne s WC. Dom pozostáva z jednej bytovej jednotky s tromi izbami a príslušenstvom, ktorého súčasťou je v podzemnom podlaží aj garáž, dispozičné riešenie podlaží je uvedené v prílohe posudku. Dom je napojený na verejné rozvody IS vody a elektriny, kanalizácia je odvedená do župy.

Technické riešenie: - Základy - 1. NP - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou; - Zvislé nosné konštrukcie - 1. PP, 1. NP - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm, v pôvodnej časti murivo z kameňa; deliace konštrukcie - 1. PP, 1. NP - tehlové; - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. PP - s rovným pohľadom betónové monolitické, v pôvodnej časti klenbový strop; 1. NP - s rovným pohľadom drevené trámové; - Strecha - krovy - 1. NP - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - 1. NP - pálené škridlové obyčajné jednodrážkové; - klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z pozinkovaného plechu - nevyhotovené; - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. PP, 1. NP - škrabaný brizolit - v prístavbe nevyhotovené, v pôvodnej časti poškodené; - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. PP, 1. NP - vápenné štukové, v podzemnom podlaží nedokončené; vnútorné obklady - 1. NP - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; 1. NP - vane; 1. NP - kuchyne pri linke; - Výplne otvorov - dvere - 1. PP, 1. NP - hladké plné alebo zasklené; okná - 1. PP, 1. NP - dvojitě drevené; - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP - veľkoplôšné parkety laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - 1. PP - cementový poter; 1. NP - keramické dlažby; - Vybavenie kuchýň - 1. NP - drezové umývadlo nerezové; 1. NP - kuchynská linka z materiálov na báze dreva; - Vybavenie kúpeľní - 1. PP, 1. NP - umývadlo; 1. NP - vaňa oceľová smaltovaná; vodovodné batérie - 1. PP, 1. NP - pákové nerezové; 1. NP - pákové nerezové so sprchou; záchod - 1. NP - splachovací bez umývadla; - Ostatné vybavenie - vráta garážové - 1. PP - rámové s výplňou; - Vykurovanie - ústredné vykurovanie - 1. PP, 1. NP - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - 1. NP - kotol ústredného vykurovania na elektrinu; 1. NP - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá - Vnútorné rozvody vody - 1. PP, 1. NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. PP - zásobníkový ohrievač elektrický kombinovaný s ústredným vykurovaním; - Vnútorné rozvody kanalizácie - 1. PP, 1. NP - plastové potrubie; - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - 1. PP, 1. NP - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - 1. NP - s automatickým istením.

Dom v čase obhliadky bol v interiéri 1. NP zrekonštruovaný, 1. PP a exteriér domu je v pôvodnom zanedbanom stave, v prevažnej časti bez vonkajších omietok a bez klampiarskych konštrukcií, v pôvodnej časti zistené poškodenie vonkajších omietok, krovu a strešnej krytiny, dom vyžaduje opravu. Nedokončenosť konštrukcií je zohľadnená vo výpočte percentom dokončenosti. Vzhľadom na vek domu, vykonanú čiastočnú rekonštrukciu a jeho celkový stavebno-technický stav je uvažované so životnosťou 120 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové  
KS: 111 0 Jednobytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1960	1,2*(3,05*4,35)	15,92	
1. PP	1971	1,2*(8,00*5,30)	50,88	
Spolu 1. PP			66,8	120/66,8=1,796
1. NP	1960	6,16*7,85	48,36	
1. NP	1971	8,00*5,30+6,16*1,84	53,73	
Spolu 1. NP			102,09	120/102,09=1,175

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu 1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0

4	<b>Murivo</b> 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	<b>Deliace konštrukcie</b> 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	<b>Vnútorne omietky</b> 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	15	60,0
7	<b>Stropy</b> 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b> 13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	<b>Fasádne omietky</b> 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	0
17	<b>Dvere</b> 17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	<b>Okná</b> 18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	100	340,0
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b> 23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
24	<b>Ústredné vykurovanie</b> 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b> 25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	<b>Rozvod vody</b> 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
<b>Spolu</b>		<b>5070</b>		<b>4450,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

32	<b>Vráta garážové</b> 32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	100	75,0
33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b> 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	<b>Zdroj teplej vody</b> 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
37	<b>Vnútorne vybavenie</b> 37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	<b>Vodovodné batérie</b> 38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
<b>Spolu</b>		<b>180</b>		<b>180,0</b>

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	<b>Základy</b> 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	<b>Podmurovka</b> 3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	100	165,0
4	<b>Murivo</b> 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	<b>Deliace konštrukcie</b> 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	<b>Vnútorne omietky</b> 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	<b>Stropy</b> 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	<b>Krovy</b> 8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	<b>Krytiny strechy na krove</b> 10.2.c pálené a betónové škridlóve obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b> 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	0,0

<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	15	39
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	100	340,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 veľkoplošné parkety laminátové	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
<b>Spolu</b>		<b>6545</b>		<b>6239,0</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na elektrinu (1 ks)	155	100	155,0
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	100	165,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
<b>Spolu</b>		<b>950</b>		<b>950,0</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,547$ 

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	(5070 + 180 * 1,796)/30,1260	(4450 + 180 * 1,796)/30,1260	179,02	158,44
1. NP	(6545 + 950 * 1,175)/30,1260	(6239 + 950 * 1,175)/30,1260	254,31	244,15

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	63	57	120	52,50	47,50
1. PP - prístavba	1971	52	57	109	47,71	52,29
1. NP	1960	63	57	120	52,50	47,50
1. NP - prístavba	1971	52	57	109	47,71	52,29

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	179,02 €/m <sup>2</sup> *15,92 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	9 603,50
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	158,44 €/m <sup>2</sup> *15,92 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	8 499,49
Technická hodnota	47,50% z 8 499,49	4 037,26
<b>1. PP - prístavba z roku 1971</b>		
Východisková hodnota	179,02 €/m <sup>2</sup> *50,88 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	30 692,58
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	158,44 €/m <sup>2</sup> *50,88 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	27 164,19
Technická hodnota	52,29% z 27 164,19	14 204,15
<b>1. NP z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	254,31 €/m <sup>2</sup> *48,36 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	41 441,41
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	244,15 €/m <sup>2</sup> *48,36 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	39 785,77
Technická hodnota	47,50% z 39 785,77	18 898,24
<b>1. NP - prístavba z roku 1971</b>		
Východisková hodnota	254,31 €/m <sup>2</sup> *53,73 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	46 043,15
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	244,15 €/m <sup>2</sup> *53,73 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	44 203,67
Technická hodnota	52,29% z 44 203,67	23 114,10

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	40 296,08	35 663,68	18 241,41
1. nadzemné podlažie	87 484,56	83 989,44	42 012,34
<b>Spolu</b>	<b>127 780,64</b>	<b>119 653,12</b>	<b>60 253,75</b>

Dokončenosť stavby: ( 119 653,12€ / 127 780,64€) \* 100 % = 93,64%

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Dreváreň

#### POPIS STAVBY

Dreváreň je postavená na parc.č. 700, pristavaná zo severnej strany k RD, postavená bola v r. 2002, na mieste pôvodnej kamennej hospodárskej budovy, z ktorej ostala len zadná obvodová stena. Základy z betónu, zvislé konštrukcie sú murované z plnej tehly hr. 25 cm. Strop drevený trámový s podhľadom. Krov je pultového tvaru, pokrytý vlnitým plechom na latách. Okná sú drevené jednoduché, dvere drevené hladké. Podlaha je betónová. Elektrina je svetelná aj motorická. Vnútorne omietky hladké, vonkajšia je zdrsnená.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	K <sub>ZP</sub>
1. NP	2002	5,40*3,16	17,06	18/17,06=1,055

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.



**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b> 2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b> 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	<b>Stropy</b> 4.2 trámčekové s podhlľadom	360
5	<b>Krov</b> 5.3 pultové	545
6	<b>Krytina strechy na krove</b> 6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b> 9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b> 10.2 vápenná hladká omietka	185
12	<b>Dvere</b> 12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	<b>Okná</b> 13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	<b>Podlahy</b> 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	<b>Elektroinštalácia</b> 18.3 svetelná a motorická - poistky	245
<b>Spolu</b>		<b>4970</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4970 + 0 * 1,055)/30,1260$	164,97

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2002	21	29	50	42,00	58,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$164,97 \text{ €/m}^2 * 17,06 \text{ m}^2 * 3,547 * 0,95$	9 483,50
Technická hodnota	58,00% z 9 483,50	5 500,43

**2.2.2 Plot**

Plot ohraničuje dvor na parc.č. č. 700 a 701 z južnej strany a z časti z východnej strany od ulice, bol postavený v roku 1987. Základy a podmurovka sú betónové, výplň je z oceľovej tyčoviny v ráme, v plote sú osadené jedny kovové plotové vráta a dvojce plotové vrátka.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> z kameňa a betónu	15,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b> betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	15,75m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 15 m  
 Pohľadová plocha výplne: 15\*1,05 = 15,75 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k<sub>CU</sub> = 3,547  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k<sub>M</sub> = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	1987	36	14	50	72,00	28,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(15,00m * 53,98 €/m + 15,75m <sup>2</sup> * 14,44 €/m <sup>2</sup> + 1ks * 249,12 €/ks + 2ks * 129,12 €/ks) * 3,547 * 0,95	5 204,39
Technická hodnota	28,00 % z 5 204,39 €	1 457,23

**2.2.3 Vodovodná prípojka**

Jedná sa o napojenie RD na verejný rozvod vody z ulice z východnej strany RD.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm  
 Počet merných jednotiek: 5,50 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k<sub>CU</sub> = 3,547  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k<sub>M</sub> = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2002	21	29	50	42,00	58,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	768,94
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 768,94 \text{ €}$	445,99

**2.2.4 Vodomerná šachta**

Šachta je betónová s oceľovým poklopom, nachádza sa na cudzom pozemku parc.č. 712/7 z východnej strany RD za miestnou komunikáciou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,2 * 1,3 * 1,5 = 2,34 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2002	21	29	50	42,00	58,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,34 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	2 004,91
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 2 004,91 \text{ €}$	1 162,85

**2.2.5 Žumpa**

Žumpa sa nachádza na parc.č. 700 pod prístavbou RD, vid' situácia, je betónová, postavená bola v r. 1960.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia  
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1960	63	17	80	78,75	21,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	3 635,18
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 3 635,18 \text{ €}$	772,48

**2.2.6 Elektrická prípojka**

Jedná sa o zemné napojenie RD na verejný rozvod NN z elektrického stĺpa v ulici.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody  
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.1. NN prípojky  
Položka: 7.1.q) káblková prípojka vzdušná Cu 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 5  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $7,77 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 14 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2012	11	39	50	22,00	78,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 4 * 7,77 \text{ €/bm}) * 3,547 * 0,95$	2 077,12
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 2 077,12 \text{ €}$	1 620,15

**2.2.7 Spevnené plochy I**

Spevnené plochy pozostávajú z terazzovej a zámkovej dlažby, kladenej do cementovej malty.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
Položka: 8.3.b) Terazzové dlaždice - kladené do malty

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	520/30,1260 = 17,26 €/m <sup>2</sup> ZP
<b>Počet merných jednotiek:</b>	3*5+2*6 = 27 m <sup>2</sup> ZP
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 3,547
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 0,95

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy I	2012	11	19	30	36,67	63,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	27 m <sup>2</sup> ZP * 17,26 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,547 * 0,95	1 570,32
Technická hodnota	63,33 % z 1 570,32 €	994,48

### 2.2.8 Spevnené plochy II

Spevnené plochy sú zo zámkovej dlažby kladenej do piesku.

### ZATRIEDENIE STAVBY

<b>Kód JKSO:</b>	822 2,5 Spevnené plochy
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
<b>Položka:</b>	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	440/30,1260 = 14,61 €/m <sup>2</sup> ZP
<b>Počet merných jednotiek:</b>	4*4+4*3 = 28 m <sup>2</sup> ZP
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 3,547
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 0,95

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy II	2012	11	19	30	36,67	63,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28 m <sup>2</sup> ZP * 14,61 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,547 * 0,95	1 378,46
Technická hodnota	63,33 % z 1 378,46 €	872,98

### 2.2.9 Altánok

Altánok sa nachádza v záhrade na parc.č. 700 severne od RD, vybudovaný v r. 2012. Pozostáva z oceľovej kostry s ľahkou konštrukciou, na ktorej je osadená strecha s krytinou z lexanu, podlaha zámková dlažba.

### ZATRIEDENIE STAVBY

<b>Kód JKSO:</b>	Altánok
<b>Kód KS:</b>	2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,76 \cdot 2,98 = 8,22 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	2012	11	19	30	36,67	63,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,22 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,547 \cdot 0,95$	2 868,74
Technická hodnota	63,33 % z 2 868,74 €	1 816,77

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č. 302 na parc.č. 700, k.ú. Sklené	119 653,12	60 253,75
Dreváreň na parc.č. 700	9 483,50	5 500,43
Plot	5 204,39	1 457,23
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	768,94	445,99
Vodomerná šachta	2 004,91	1 162,85
Žumpa	3 635,18	772,48
Elektrická prípojka	2 077,12	1 620,15
Spevnené plochy I	1 570,32	994,48
Spevnené plochy II	1 378,46	872,98
Altánok	2 868,74	1 816,77
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>14 303,67</b>	<b>7 685,70</b>
<b>Celkom:</b>	<b>148 644,68</b>	<b>74 897,11</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Rodinný dom sa nachádza v centrálnej obytnej časti obce Sklené, okres Turčianske Teplice, v zástavbe RD, , terén je mierny južný svah, prístup po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na verejné rozvody IS vody a elektriny. Obec je vhodná na trvalé bývanie a dochádzku do okresného kúpeľného mesta Turčianske Teplice (15 km) a vzhľadom na blízkosť prírodných a turistických lokalít: Remata 4 km, Kremnica 15 km, Skalka 22 km, kúpele a aquapark v okresnom meste, je záujem aj o nehnuteľnosti na individuálnu rekreáciu. RD je čiastočne zrekonštruovaný, je štandardne vybavený, exteriér domu je zanedbaný, poškodený, orientácia obytných miestností je prevažne na južnú stranu. V obci je základná občianska vybavenosť, doprava je prímestskej autobusová a vlak. Možnosť ďalšieho rozšírenia zástavby smerom do záhrady. V mieste je tiché prostredie, prírodné lokality do 1 km.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Dom svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku a jeho polohou je možné využívať pre celoročné bývanie resp. na individuálnu rekreáciu.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Okrem záložného práva uvedeného na LV, určitým rizikom je aj stavebno-technický stav domu.

## 3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 3.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej hodnoty domov na trhu v danej lokalite.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,45

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,900	6	5,40
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	<b>Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48

14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>122,75</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 122,75 / 180$	0,682
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 74 897,11 \text{ €} * 0,682$	<b>51 079,83 €</b>

### 3.2.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú zastavané RD súp.č. 302 a jeho príslušenstvom, tvoria okolitý dvor a záhradu. Pozemky sa nachádzajú v centrálnej obytnej časti obce, okolitá zástavba sú rodinné domy štandardného vybavenia. Terén je mierny južný svah, prístup je po spevnenej miestnej komunikácii, možnosť napojenia na verejné rozvody IS vody, a elektriny. V mieste je zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov na IBV z okresného mesta, vo výpočte zohľadnené zvýšenou východiskovou hodnotou. Povyšujúcim faktorom sú zohľadnené trhové ceny porovnateľných pozemkov v danom mieste a čase.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
700	zastavaná plocha a nádvorie	374,00	1/1	374,00
701	záhrada	51,00	1/1	51,00
702	záhrada	788,00	1/1	788,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 213,00</b>

Obec: Sklené  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. centrá obcí do 5 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20



$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory - faktor zohľadňujúci trhové ceny porovnateľných pozemkov v danom mieste a čase	2,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	<b>29,37 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 700	$374,00 \text{ m}^2 * 29,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 984,38
parcela č. 701	$51,00 \text{ m}^2 * 29,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 497,87
parcela č. 702	$788,00 \text{ m}^2 * 29,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 143,56
<b>Spolu</b>		<b>35 625,81</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 302 na parc.č. 700 s príslušenstvom a pozemkami v k.ú. Sklené, obec Sklené, okres Turčianske Teplice, na účel dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD súp.č. 302 na parc.č. 700, k.ú. Sklené	41 093,06
Dreváreň na parc.č. 700	3 751,29
Plot	993,83
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	304,17
Vodomerná šachta	793,06
Žumpa	526,83
Elektrická prípojka	1 104,94
Spevnené plochy I	678,24
Spevnené plochy II	595,37
Altánok	1 239,04
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>5 241,65</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>51 079,83</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 700 (374 m <sup>2</sup> )	10 984,38
Pozemok - parc. č. 701 (51 m <sup>2</sup> )	1 497,87
Pozemok - parc. č. 702 (788 m <sup>2</sup> )	23 143,56
<b>Spolu pozemky (1 213,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>35 625,81</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>86 705,64</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>86 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatšesťtisíc sedemsto Eur</b>	
<b>SKK</b>	<b>2 611 924,20</b>

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

### MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalcovi nie sú známe riziká spojené s užívaním, či vlastníctvom nehnuteľnosti, okrem záznamu záložného práva a začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti uvedené na liste vlastníctva.

V Martine dňa 06.07.2023

Ing. Ján Greguš

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 5150822 zo dňa 19.12.2022
- Výpis z listu vlastníctva č. 71, k.ú. Sklené, vytvorený dňa 26.06.2023
- Mapa KN, k.ú. Sklené, vytvorená dňa 26.06.2023
- Prílohy prevzaté z predloženého Znaleckého posudku č. 65/2012:
  - Potvrdenie – určenie veku stavby, vydané Obcou Sklené dňa 22.02.2011
  - Rozhodnutie – povolenie stavby „Prístavba k RD...“ vydané ONV v Martine pod č. 1527/1968-Lč dňa 08.08.1968
  - Situácia, pôdorysy podlaží RD a príslušenstva
- Fotodokumentácia