

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Pod sadom 770/39, Žilina-Závodie

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č. D5090723 zo dňa 24.07.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

108/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 1/4 na rodinnom dome č.s.1477 na parc. KN č. 5580/6 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vrátane príslušenstva, spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 15/254 na pozemku parc. KN č. 5580/13 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina a spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 1/2 na pozemkoch parc. KN č. 5580/2, 5580/6 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Lena Mišalová, Radlinského 47, 026 01 Dolný Kubín - správca dlžníka: Marian Doboš, nar. 30.8.1961, bytom Bagarova 1479/60, 010 01 Žilina.

Počet strán (z toho príloh): 43(21)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 1/4 na rodinnom dome č.s.1477 na parc. KN č. 5580/6 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vrátane príslušenstva, spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 15/254 na pozemku parc. KN č. 5580/13 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina a spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 1/2 na pozemkoch parc. KN č. 5580/2, 5580/6 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Lena Mišalová, Radlinského 47, 026 01 Dolný Kubín - správca dlžníka: Marian Doboš, nar. 30.8.1961, bytom Bagarova 1479/60, 010 01 Žilina

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 14.08.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.08.2023

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka D5090723 zo dňa 24.07.2023

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6058 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10111 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1239 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)
- Územnoplánovacie informácie z ÚPN mesta Žilina

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 neprimeranou pohnutkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- a) Metóda porovnávania
- b) Kombinovaná metóda
- c) Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodarí obstarat' dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrt'rok 2023- 3,584.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na malú ponuku porovnateľných pozemkov a skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok, ktorého hodnota nedosahuje hodnotu voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6058 k.ú. Žilina, obec Žilina, Žilina vytvorený cez katastrálny portál:

Spoluvlastnícky podiel Mariána Doboša vo výške 1/4 na rodinnom dome č.s.1477 na parc. KN č. 5580/6 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina je evidovaný vo vlastníctve:

3 Doboš Marián r. Doboš, Bagarova 1479/60, Žilina, PSČ 010 01, SR, Dátum narodenia: 30.08.1961 v podiele 1/4

Ťarchy: vid' LV č. 6058 v prílohách znaleckého posudku

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10111 k.ú. Žilina, obec Žilina, Žilina vytvorený cez katastrálny portál:

Spoluvlastnícky podiel Mariána Doboša vo výške 15/254 na pozemku parc. KN č. 5580/13 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina je evidovaný vo vlastníctve:

5 Doboš Marián r. Doboš, Bagarova 1479/60, Žilina, PSČ 010 01, SR, Dátum narodenia: 30.08.1961 v podiele 15/245

Ťarchy: vid' LV č. 10111 v prílohách znaleckého posudku

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1239 k.ú. Žilina, obec Žilina, Žilina vytvorený cez katastrálny portál:

Spoluvlastnícky podiel Mariána Doboša vo výške 1/2 na pozemkoch parc. KN č. 5580/2, 5580/6 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina je evidovaný vo vlastníctve:

2 Doboš Marián r. Doboš, Bagarova 1479/60, Žilina, PSČ 010 01, SR, Dátum narodenia: 30.08.1961 v podiele 15/245

Ťarchy: vid' LV č. 1239 v prílohách znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.08.2023
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 14.08.2023
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 14.08.2023

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená žiadna technická dokumentácia pre hodnotený rodinný dom. Skutkový stav bol zameraný na miestnej obhliadke dňa 14.07.2023 a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Pre hodnotený rodinný dom nebol predložený žiadny doklad preukazujúci rok výstavby rodinného domu, vek bol určený na základe ústneho vyjadrenia súčasného vlastníka rodinného domu, podľa ktorého bol rodinný dom daný do užívania v roku 1967, čomu zodpovedá jeho architektonické, stavebno-technické a materiálové vyhotovenie. Počas exploatácie rodinného domu boli na ňom podľa vyjadrení vlastníka postupne vymenené niektoré konštrukcie - radiátory, vybavenie kúpeľne, v roku 2013 bola rekonštruovaná kuchyňa, nášlapné vrstvy niektorých podláh, boli vymenené niektoré okná, zdroj TUV.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Rodinný dom č.s.1477 na parc. KN č. 5580/6 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina bol v čase ohodnotenia evidovaný v súbore popisných údajov katastra nehnuteľností na LV č.6058 k.ú. Žilina, ako dom, druh stavby 10-rodinný dom. Pôdorysné zobrazenie stavby na snímke z katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom. Pozemok parc. KN č. 5580/13 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina bol v čase ohodnotenia evidovaný v súbore popisných údajov katastra nehnuteľností na LV č. 10111 k.ú. Žilina. Druh pozemku evidovaný na liste vlastníctva je v súlade s jeho skutočným využitím. Pozemky parc. KN č. 5580/2, 5580/6 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina boli v čase ohodnotenia evidované v súbore popisných údajov katastra nehnuteľností na LV č. 1239 k.ú. Žilina. Druh pozemkov evidovaných na liste vlastníctva je v súlade s ich skutočným využitím. Prístup k domu a pozemku je po miestnej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 5817/1 k.ú. Žilina, evidovanej na LV č. 1100 k.ú. Žilina, vo vlastníctve mesta Žilina, následne po parc. KN č. 5579/6 k.ú. Žilina, evidovanej na LV č. 10687 k.ú. Žilina, vo vlastníctve súkromných vlastníkov, bez právne upravených vzťahov.

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

- Rodinný dom č.s.1477 na parc. KN č. 5580/6 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina
- Vonkajšie úpravy na parc. KN č. 5580/2, 5580/6, 5580/13 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina
- Pozemky parc. KN č. 5580/2, 5580/6, 5580/13 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina

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

- Pozemok parc. KN č. 5580/10 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina evidovaný na LV č. 1239 k.ú. Žilina

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č.4/2012; v 01/2013 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.90/2013 dňa 24.06.2013 schválený Územný plán mesta Žilina – Zmeny a doplnky č.1, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.9/2013; v roku 2015 boli spracované ÚPN-M Žilina ZaD č.2 schválený uznesením MsZ v Žiline č.129/2015 dňa 29.06.2015 a ÚPN-M Žilina ZaD č.3 schválený uznesením MsZ v Žiline č.130/2015 dňa 29.06.2015, ktorých záväzné časti boli vyhlásené VZN č.14/2015; v 06/2016 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2016 dňa 28.06.2016 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.4, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.21/2016, v 01/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2018 dňa 23.04.2018 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.5, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.5/2018; v 10/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.62/2019 dňa 11.02.2019 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.6a, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.2/2019; v 11/2019 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.16/2020 dňa 17.02.2020 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.7 (6b), ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.4/2020; v 04/2022 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.178/2022 dňa 20.06.2022 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.8, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.6/2022 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení a VZN v platnom znení). <https://www.zilina.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-mesta-zilina-2/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s.1477 na parc. KN č. 5580/6 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina

Spoluvlastnícky podiel: 1/4

Predmetom ohodnotenia je čiastočne podpivničený rodinný dom č.s. 1477 postavený na parc.KN č. 5580/6 k.ú. Žilina, obec Žilina, situovaný v rámci hlavnej komunikácie Bagarovej ulice smer Trnové, v lokalite so zástavbou rodinných domov. Prístup k domu a pozemku je po miestnej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 5817/1 k.ú. Žilina, evidovanej na LV č. 1100 k.ú. Žilina, vo vlastníctve mesta Žilina, následne po parc. KN č. 5579/6 k.ú. Žilina, evidovanej na LV č. 10687 k.ú. Žilina, vo vlastníctve súkromných vlastníkov, bez právne upravených vzťahov. Pre hodnotený rodinný dom nebol predložený žiadny doklad preukazujúci rok výstavby rodinného domu, vek bol určený na základe ústneho vyjadrenia súčasného vlastníka rodinného domu, podľa ktorého bol rodinný dom daný do užívania v roku 1967, čomu zodpovedá jeho architektonické, stavebno-technické a materiálové vyhotovenie. Počas exploatácie rodinného domu boli na ňom podľa vyjadrení vlastníka postupne vymenené niektoré konštrukcie - radiátory, vybavenie kúpeľne, v roku 2013 bola rekonštruovaná kuchyňa, nášlapné vrstvy niektorých podláh, boli vymenené niektoré okná, zdroj TÚV.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, s čiastočným podpivničením, jedným nadzemným podlažím a podkrovím.

- Na 1.podzemnom podlaží sa nachádza 2x sklad, kotolňa, chodba, schodisko
- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza zádverie, samostatné WC, chodba, schodisko, kúpeľňa, komora, kuchyňa, 2x obytná miestnosť
- V podkroví je schodisko, 2x obytná miestnosť, povalový priestor

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu sú monolitické betónové. Obvodové steny podzemného podlažia sú betónové monolitické, obvodové steny 1. NP sú murované zo škváro-betónových tvárnic hr.50 cm, v podkroví 30-40 cm. Stropy nad 1.podzemným sú betónové s rovným podhl'adom, nad 1.nadzemným podlažím betónové s rovným podhl'adom, strop nad podkrovím je tvorený dreveným krovom s rovným podhl'adom. Strecha je sedlová valbová s dreveným krovom, s krytinou z AZC šablón, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú brizolitové, škrabané. Vnútorne úpravy povrchov tvorí prevažne štuková hladká omietka, steny v kúpeľni a v kuchyni majú vyhotovený keramický obklad. Schody do podkrovia sú betónové, s nástupnicami a podstupnicami z PVC. Podlahy na 1.podzemnom podlaží sú betónové, podlahy na 1.nadzemnom podlaží sú v izbách a chodbe laminátové lamelové, v kuchyni, v kúpeľni, v samostatnom WC je keramická dlažba. V kúpeľni sa nachádza keramické umývadlo, smaltovaná obmurovaná vaňa, pákové batérie. V samostatnom WC sa nachádza WC misa kombi, keramické umývadlo, páková batéria. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka na báze dreva s nerezový drezom, sporák na zemný plyn, digestor . Okná v podzemnom podlaží sú jednoduché ocelové, na 1. nadzemnom podlaží na časti plastové, na prevažnej časti drevené dvojité, v podkroví, drevené dvojité. Dvere v podzemnom podlaží sú drevené hladké (demontované), na 1. NP a v podkroví hladké osadené do ocelovej zárubne. Vykurovanie domu je ústredné, liatinovými radiátormi, zdrojom vykurovania je kotol na zemný plyn osadený v kotolni, zdrojom TÚV je zásobník na TÚV osadený v kotolni. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody, elektroinštalácie svetelnej na 1. PP a v podkroví, na 1. NP aj motorickej. Dom je odkanalizovaný do septiku na pozemku vedľa rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1967	$1,2 * (2,26 * 5,63 + 4,27 * 3,43 + 1,30 * 1,90 + 0,80 * 2,12 + 2,60 * 0,90 + 1,90 * 1,73)$	44,59	$120 / 44,59 = 2,691$

1. NP	1967	10,31*9,96+6,13*2,79	119,79	120/119,79=1,002
1. Podkrovia	1967	1,2*(3,30*4,50+3,10*4,75+3,50*1,90)	43,48	120/43,48=2,760

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² 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	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040	100	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.a škrabaný brizolit, do 1/3	75	100	75
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	30	40,5
18	Okná			
	18.7 jednoduché oceľové	150	100	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	4190		4095,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn (1 ks)	155	100	155,0
	Spolu	220		220,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná	270	100	270,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			

	6.1 vápenné štukové	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách	465	100	465,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, nad 2/3	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	100	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	6775		6775,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové potrubie (3 ks)	75	100	75,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák plynový s elektrickou (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.4 bm)	187	100	187,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	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
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0

45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	100	145,0
	Spolu	817		817,0

PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, nad 1/2 do 2/3	80	100	80
	14.4.a škrabaný brizolit, do 1/3	50	100	50
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety	355	100	355,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	Spolu	3710		3710,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. PP	$(4190 + 220 * 2,691)/30,1260$	$(4095,5 + 220 * 2,691)/30,1260$	158,73	155,60
1. NP	$(6775 + 817 * 1,002)/30,1260$	$(6775 + 817 * 1,002)/30,1260$	252,06	252,06
1. Podkrovie	$(3710 + 0 * 2,760)/30,1260$	$(3710 + 0 * 2,760)/30,1260$	123,15	123,15

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na výmenu niektorých konštrukčných prvkov bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou so stanovením opotrebenia odborným odhadom.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	6,89	50,00	3,45
2	Zvislé konštrukcie	21,20	56,00	11,87
3	Stropy	16,28	56,00	9,12
4	Zastrešenie bez krytiny	5,73	56,00	3,21
5	Krytina strechy	4,26	56,00	2,39

6	Klmpiarske konštrukcie	0,85	50,00	0,43
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,66	56,00	3,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,15	56,00	1,76
9	Vnútorné keramické obklady	1,28	45,00	0,58
10	Schody	2,33	56,00	1,30
11	Dvere	2,25	56,00	1,26
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,09	50,00	2,55
14	Povrchy podláh	6,13	45,00	2,76
15	Vykurovanie	6,76	56,00	3,79
16	Elektroinštalácia	5,06	56,00	2,83
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,19	56,00	0,67
19	Vnútorná kanalizácia	0,69	56,00	0,39
20	Vnútorný plynovod	0,45	40,00	0,18
21	Ohrev teplej vody	0,25	10,00	0,03
22	Vybavenie kuchýň	2,81	20,00	0,56
23	Hygienické zariadenia a WC	0,69	50,00	0,35
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			53,21%
	Technický stav			46,79%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1967		
Východisková hodnota	158,73 Eur/m ² *44,59 m ² *3,584*1,10	27 903,40
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	155,60 Eur/m ² *44,59 m ² *3,584*1,10	27 353,18
Technická hodnota	46,79% z 27 353,18	12 798,55
1. NP z roku 1967		
Východisková hodnota	252,06 Eur/m ² *119,79 m ² *3,584*1,10	119 037,88
Technická hodnota	46,79% z 119 037,88	55 697,82
Podkrovie z roku 1967		
Východisková hodnota	123,15 Eur/m ² *43,48 m ² *3,584*1,10	21 109,83
Technická hodnota	46,79% z 21 109,83	9 877,29

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [Eur]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	27 903,40	27 353,18	12 798,55
1. nadzemné podlažie	119 037,88	119 037,88	55 697,82
podkrovné podlažie	21 109,83	21 109,83	9 877,29
Spolu	168 051,11	167 500,89	78 373,66

Dokončenosť stavby: (167 500,89Eur / 168 051,11Eur) * 100 % = 99,67%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka na parc. KN č.5580/2 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina, vybudovaná z PE potrubia DN 32.

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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: $20,0+6,00+8,00 = 34$ bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č.5580/2 k.ú. Žilina	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$34 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,10$	5 695,43
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 5 695,43 \text{ Eur}$	1 139,09

2.2.2 Prípojka NN na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia je prípojka NN na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina, vzdušná.

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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 38,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	1967	56	9	65	86,15	13,85

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$38 \text{ bm} * (8,96 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,38 \text{ Eur/bm}) * 3,584 * 1,10$	1 342,31
Technická hodnota	13,85 % z 1 342,31 Eur	185,91

2.2.3 Plynová prípojka na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia je plynová prípojka na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Trnové, vybudovaná z ocelového potrubia DN 40.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,73 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,73 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,10$	224,55
Technická hodnota	28,33 % z 224,55 Eur	63,62

2.2.4 Spevnené plochy betónové na parc.5580/2 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina, slúžiaca ako okapový chodník okolo domu a prístupový chodník, vybudované z betónu.

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$10,0*0,65+35*0,65 = 29,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Spoluvlastnícky podiel:	$1/2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové na parc.5580/2 k.ú. Žilina	1967	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$29,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,10$	1 262,70
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,262,70 \text{ Eur}$	252,54

2.2.5 Vonkajšie schody na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie schody na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina, vybudované na terén z monolitického betónu, s povrchom nástupníc z cementového poteru.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$215/30,1260 = 7,14 \text{ Eur/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek:	$1,1*4 = 4,4 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Spoluvlastnícky podiel:	$1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	1967	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,4 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,584 * 1,10$	123,85
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 123,85 \text{ Eur}$	24,77

2.2.6 Septik na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia je septik na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina, slúžiaci na odkanalizovanie rodinného domu, vybudovaný z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3520/30,1260 = 116,84$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $3,0*3,0*2,0 = 18$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Septik na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

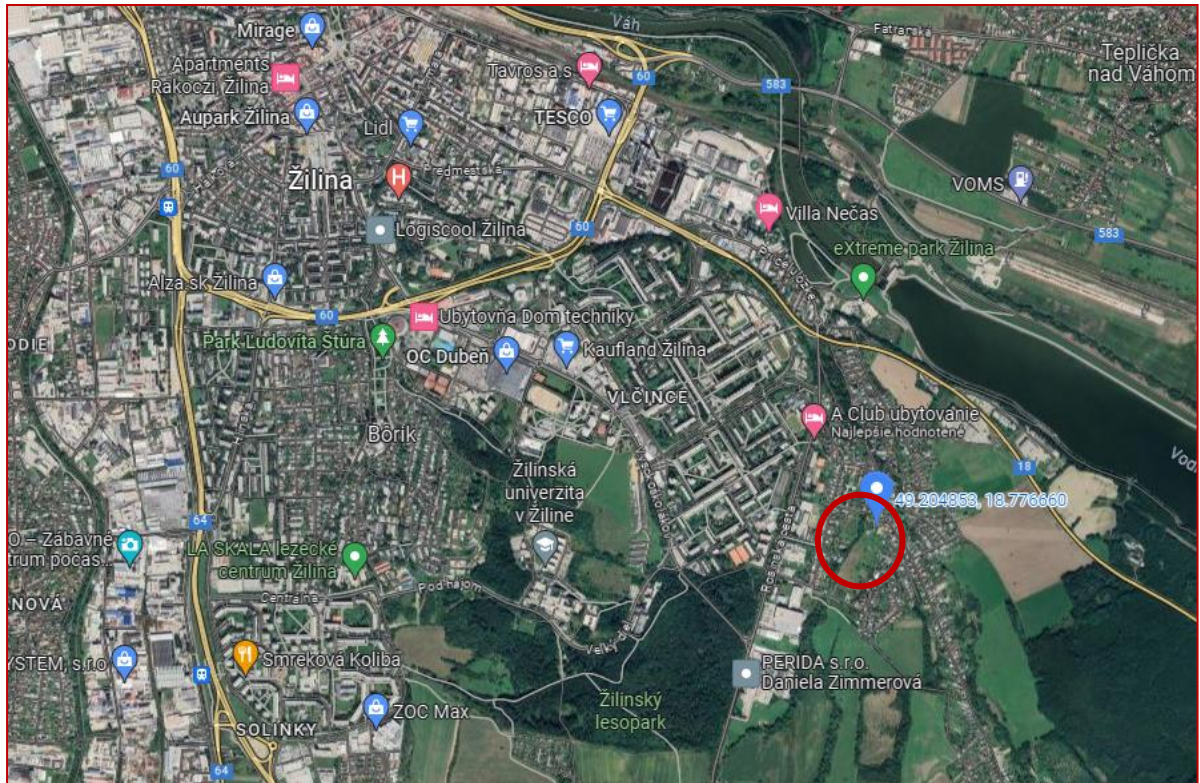
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,10$	8 291,34
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 8 291,34 \text{ Eur}$	1 658,27

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s.1477 na parc. KN č. 5580/6 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina	167 500,89	78 373,66
Vodovodná prípojka na parc. KN č.5580/2 k.ú. Žilina	5 695,43	1 139,09
Prípojka NN na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	1 342,31	185,91
Plynová prípojka na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	224,55	63,62
Spevnené plochy betónové na parc.5580/2 k.ú. Žilina	1 262,70	252,54
Vonkajšie schody na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	123,85	24,77
Septik na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	8 291,34	1 658,27
Celkom za Vonkajšie úpravy	16 940,18	3 324,20
Celkom:	184 441,07	81 697,86

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 1477 s príslušenstvom postavený na parc. KN č. 5580/6 k.ú. Žilina, v zastavanom území krajského mesta Žilina, v jeho mestskej časti Trnové, situovaný v zastavanom území mesta Žilina, v lokalite s prevažujúcou zástavbou objektov individuálnej bytovej výstavby - rodinných domov. Objekt je osadený v rámci uličnej zástavby hlavnej komunikácie Bagarovej ulice smer Trnové. Predmetná lokalita má veľmi dobré dopravné napojenie na hlavné mestské dopravné ťahy a obchvaty mesta Žilina, centrum mesta je vzdialené cca 5 km. Východne od mestskej časti je situované vodné dielo Žilina s vybudovanou športovorekreačnou infraštruktúrou. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, nezamestnanosť v regióne je do 5%. Občiansku vybavenosť v rámci mestskej časti tvoria základné obchody, služby, kultúrny dom, futbalové ihrisko, materská škôlka, základná škola, ostatná občianska vybavenosť zodpovedajúca krajskému mestu je dostupná v rámci centrálnej časti mesta. Mestská časť Trnové je vzhľadom na svoju dostupnú vzdialenosť do centra mesta Žilina vyhľadávanou lokalitou na bývanie. Pozitívny vplyv na hodnotu predmetnej nehnuteľnosti má najmä jej dobré situovanie v rámci sídelného útvaru.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Jedná sa o menší rodinný dom po čiastočnej staršej rekonštrukcii, vyžadujúci modernizáciu. Na 1.podzemnom podlaží sa nachádzajú dve miestnosti - sklady. Na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) sa nachádzajú dve izby, kuchyňa, komora, kúpeľňa s WC, chodba, zádverie a vstup do podkrovia. V čase ohodnotenia bol využívaný na bývanie. Vzhľadom k polohe domu, dispozícii a vybavenosti, nie je predpoklad jeho využitia na iný účel ako na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č. 6058, 10111, 1239 k.ú. Žilina (viď. prílohy zn. posudku)
- Prístup a siete vedené po cudzom pozemku bez právne upravených vzťahov
- Finančné prostriedky potrebné na rekonštrukciu a modernizáciu
- V danej lokalite neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľností

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	13	8,45
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	8	10,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím	I.	1,950	10	19,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	9	17,55
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý,	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia	II.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,300	7	9,10
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	10	19,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	8	5,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu	IV.	0,358	7	2,51

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,065	4	0,26
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,650	20	13,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	<i>prístup po vlastnícky nevysporiadaných pozemkoch, morálne zastaralý dom vyžadujúci rozsiahlu modernizáciu</i>				
Spolu				180	210,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 210,77 / 180$	1,171
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 81\,697,86 \text{ Eur} * 1,171$	95 668,19 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky parc. KN č. 5580/13, 5580/2, 5580/6 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 5580/13, 5580/2, 5580/6 k.ú. Žilina, situované v krajskom meste Žilina, v mestskej časti Trnové, v lokalite s prevažujúcou zástavbou objektov individuálnej bytovej výstavby - rodinných domov. Pozemok je situovaný odsadene od hlavnej komunikácie Bagarovej ulice smer Trnové. Predmetná lokalita má veľmi dobré dopravné napojenie na hlavné mestské dopravné ťahy a obchvaty mesta Žilina, centrum mesta je vzdialené cca 5 km. východne od mestskej časti je situované vodné dielo Žilina s vybudovanou športovorekreačnou infraštruktúrou. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemok je rovinný.

Predmetná lokalita je vzhľadom na svoju dostupnú vzdialenosť do centra mesta Žilina vyhľadávanou obytnou lokalitou. Pozitívny vplyv na hodnotu predmetnej nehnuteľnosti má najmä jej dobré situovanie v rámci sídelného útvaru. Redukujúcim faktorom je prístup a siete vedené po cudzom pozemku bez právne upravených vzťahov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
5580/13	orná pôda	398,00	15/254	23,50
5580/2	záhrada	714,00	1/2	357,00
5580/6	zastavaná plocha a nádvorie	129,00	1/2	64,50
Spolu výmera				445,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kanalizačná prípojka nevybudovaná</i>	1,35
k_Z koeficient povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60

faktorov		
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,35 * 1,60 * 0,90$	3,7150
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 3,7150$	98,67 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 5580/13	$398,00 \text{ m}^2 * 98,67 \text{ Eur/m}^2 * 15/254$	2 319,13
parcelsa č. 5580/2	$714,00 \text{ m}^2 * 98,67 \text{ Eur/m}^2 * 1/2$	35 225,19
parcelsa č. 5580/6	$129,00 \text{ m}^2 * 98,67 \text{ Eur/m}^2 * 1/2$	6 364,22
Spolu		43 908,54

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 1/4 na rodinnom dome č.s.1477 na parc. KN č. 5580/6 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vrátane príslušenstva, spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 15/254 na pozemku parc. KN č. 5580/13 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina a spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 1/2 na pozemkoch parc. KN č. 5580/2, 5580/6 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

Odpoveď: Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 1/4 na rodinnom dome č.s.1477 na parc. KN č. 5580/6 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vrátane príslušenstva, spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 15/254 na pozemku parc. KN č. 5580/13 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina a spoluvlastníckeho podielu Mariána Doboša vo výške 1/2 na pozemkoch parc. KN č. 5580/2, 5580/6 k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Rodinný dom č.s.1477 na parc. KN č. 5580/6 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina	91 775,55	1/4	22 943,89
Vodovodná prípojka na parc. KN č.5580/2 k.ú. Žilina	1 333,87	1/2	666,94
Prípojka NN na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	217,70	1/4	54,43
Plynová prípojka na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	74,50	1/4	18,62
Spevnené plochy betónové na parc.5580/2 k.ú. Žilina	295,72	1/2	147,86
Vonkajšie schody na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	29,01	1/4	7,25
Septik na parc. KN č. 5580/2 k.ú. Žilina	1 941,83	1/4	485,46
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 892,64		1 380,56
Spolu stavby			24 324,45
Pozemky			
pozemok - parc. č. 5580/13 (23,5 m ²) k.ú. Žilina	39 270,66	15/254	2 319,13
pozemok - parc. č. 5580/2 (357 m ²) k.ú. Žilina	70 450,38	1/2	35 225,19
pozemok - parc. č. 5580/6 (64,5 m ²) k.ú. Žilina	12 728,43	1/2	6 364,22
Spolu pozemky (445,00 m²)			43 908,54
Všeobecná hodnota celkom			68 232,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			68 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatosemtisícdivesto Eur			

V Žiline, dňa 26.8.2023

Ing.Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D5090723 zo dňa 24.07.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6058 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10111 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1239 k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú.Žilina, obec Žilina, okres Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorysy jednotlivých podlaží
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 108/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.