

**Meno, adresa znalca:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica  
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

**Zadávateľ:**

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 10.09.2015

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 78/2015

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 73 na parc.č. 195/1, 195/3 v k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 195/1, 195/2, 195/3 a 195/4.

**Účel znaleckého posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

**Počet strán posudku /z toho príloh/:** 42 /z toho 16 strán príloh/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Banskej Bystrici dňa 28.09.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 73 na parc.č. 195/1, 195/3 v k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 195/1, 195/2, 195/3 a 195/4.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum vyžiadania posudku: 10.09.2015

## 1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.09.2015

## 1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 28.09.2015

## 1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 10.09.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2710, k.ú. Závodie, obec Žilina - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.09.2015.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Závodie, obec Žilina - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.09.2015.
- Výmer zn. XI-711.2-1953-16-H. o povolení užívať budovu rodinného dvojdomku vydaný Jednotným národným výborom v Žiline zo dňa 27.01.1955 - kópia.
- Schematická technická dokumentácia rodinného domu.

### 1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

## 1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

## 1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2710, k.ú.Závodie, obec Žilina

##### A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 195/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 116 m<sup>2</sup>

parc.č. 195/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 76 m<sup>2</sup>

parc.č. 195/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 62 m<sup>2</sup>

parc.č. 195/4, záhrady o výmere 175 m<sup>2</sup>

Stavby

rodinný dom č.súp. 73 na parc.č. 195/1, 195/3

##### B. Vlastníci:

- Martin Haviar rod. Haviar, Nanterská 1682/8, Žilina a Adriana Haviarová rod. Juneková, Kempelenová č.41, Žilina, PSČ 010 08, SR, dát.nar. 16.04.1978 a 10.11.1974, v spoluvlastníckom podiele 1/1

##### C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie, obhliadka, kontrolné zameranie rodinného domu a fotodokumentácia boli vykonané dňa 24.09.2015.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená schematická technická dokumentácia rodinného domu, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a obhliadkou nehnuteľností. Vek pôvodnej časti stavby bol stanovený podľa predloženého výmeru o povolení užívať budovu, vek prístavby znalcovi nebol dokladovaný, údaje o veku prístavby a príslušenstva bol prevzatý z predchádzajúcich znaleckých dokazovaní, konkrétne zo Znaleckého posudku č.5/2014 znalca Ing Mariána Vyparinu, PhD.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 2710 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina pre k.ú. Závodie, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 195/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 116 m<sup>2</sup>
- parc.č. 195/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 76 m<sup>2</sup>
- parc.č. 195/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 62 m<sup>2</sup>
- parc.č. 195/4, záhrady o výmere 175 m<sup>2</sup>

**Stavby**

- rodinný dom č.súp. 73 na parc.č. 195/1, 195/3
- dielňa na parc.č. 195/4
- plot uličný na parc.č. 195/1, 195/2, 195/4
- ploty záhradné na parc.č. 195/2, 195/3, 195/4
- studňa kopaná na parc.č. 195/1
- studňa narážaná na parc.č. 195/4
- prípojka vody na parc.č. 195/1, 195/2
- kanalizačná prípojka na parc.č. 195/1, 195/2, 195/4
- žumpa na parc.č. 195/4
- elektrická NN prípojka na parc.č. 195/1, 195/2, 195/4
- prípojka plynu na parc.č. 195/1, 195/2
- spevnené plochy z kamennej dlažby na parc.č. 195/1
- spevnené plochy z betónovej dlažby na parc.č. 195/1, 195/3
- spevnené plochy betónové na parc.č. 195/1, 195/2, 195/3, 195/4
- stožiarové svietidlo na parc.č. 195/4

**g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Nie sú žiadne.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.súp. 73

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, ktorého pôvodná časť bola postavená v roku 1953, zadná prístavba v roku 1960, obidve časti sú čiastočne podpivničené, majú jedno nadzemné podlažie a predná pôvodná časť domu má v podkroví jednu manzardnú miestnosť. Dom je súčasťou dvojdomu, v súčasnom období sa nevyužíva, je v schátralom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby.

Dispozične sa v suterénom podlaží pod pôvodnou časťou nachádza schodisko, sklad a miestnosť vodomeru, pod prístavbou sú schodisko, práčovňa a sklad. V prízemí domu sú zádveria, chodby, predsieň, tri izby kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC a schodiskové priestory, v podkroví je jedna izba.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke 1-2 m bez zvislej izolácie, základy sú betónové pásové, obvodové steny podzemného podlažia sú z monolitického betónu, nadzemné podlažie je murované z tehlového muriva v hrúbke do 400 mm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú nad suterénom železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad prízemím a podkrovím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strešná konštrukcia je s valbami tvorená väznicovým krovom, krytina škridlová pálená obyčajná, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú prevažne s brizolitovými omietkami, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké. Okná sú v suteréne jednoduché, v prízemí a podkroví drevené dvojité, dvere drevené rámové s výplňou, podlahy v obytných miestnostiach sú povlakové z PVC, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba, v suteréne betónové. Dom má lokálne vykurovanie plynovými pecami /4 ks/, na ohrev TÚV slúži plynový prietokový ohrievač v kúpeľni. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu a prípojku zemného plynu z verejných sietí, kanalizácia je vedená do vlastnej žumpy.

V suterénom podlaží je v práčovni nástenné umývadlo s obyčajnou batériou len na studenú vodu. V kúpeľni prízemí je vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, jedna spoločná páková nerezová batéria a prietokový plynový ohrievač, steny sú s keramickými obkladmi, samostatné WC má keramické obklady stien. V kuchyni je nástenné drezové smaltované umývadlo s obyčajnou batériou len na studenú vodu, plynový sporák a digestor. V komore vedľa kuchyne je keramické umývadlo /v súčasnosti bez batérie/. V čase obhliadky bol dom nevyužívaný, prípojky elektroinštalácie a plynu sú odpojené.

Pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem životnosť nehnuteľnosti na 100 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	1953	1,2*(2,573*4,710-0,310*0,130+1,642*1,093+0,721*1,834)	18,24	
1. PP	1960	1,2*(3,152*0,910+4,057*3,152+5,134*2,106-0,28*0,48)	31,6	
<b>Spolu 1. PP</b>			49,84	120/49,84=2,408
1. NP	1953	11,43*5,57	63,67	
1. NP	1960	5,635*5,800+2,175*5,200+1,245*5,570	50,93	
<b>Spolu 1. NP</b>			114,6	120/114,6=1,047
1. Podkrovie	1953	1,2*(2,201*3,072)	8,11	120/8,11=14,797

**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
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.3 z monolitického betónu	1250
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.6 cementový poter	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>4525</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
<b>37</b>	<b>Vnútorňé vybavenie</b>	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
	<b>Spolu</b>	<b>50</b>

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

<b>Bod</b>	<b>Položka</b>	<b>Hodnota</b>
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorňé omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zaskleníím	340
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	

	23.2 keramické dlažby	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>6425</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.2 prietokový plynový ohrievač (1 ks)	50
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.8 drezové umývadlo ocel'ové smaltované (1 ks)	15
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.4 ostatné (1 ks)	15
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>955</b>

## 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710

<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
	<b>Spolu</b>	<b>3085</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:  $k_{CU} = 2,281$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4525 + 50 * 2,408)/30,1260$	154,20
1. NP	$(6425 + 955 * 1,047)/30,1260$	246,46
1. Podkrovie	$(3085 + 0 * 14,797)/30,1260$	102,40

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1953	62	38	100	62,00	38,00
1. PP - prístavba	1960	55	38	93	59,14	40,86
1. NP	1953	62	38	100	62,00	38,00
1. NP - prístavba	1960	55	38	93	59,14	40,86
1. Podkrovie	1953	62	38	100	62,00	38,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1953</b>		
Východisková hodnota	$154,20 \text{ €/m}^2 * 18,24 \text{ m}^2 * 2,281 * 1,08$	6 928,80
Technická hodnota	$38,00\% \text{ z } 6 928,80$	2 632,94



<b>1. PP - prístavba z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	154,20 €/m <sup>2</sup> *31,60 m <sup>2</sup> *2,281*1,08	12 003,85
Technická hodnota	40,86% z 12 003,85	4 904,77
<b>1. NP z roku 1953</b>		
Východisková hodnota	246,46 €/m <sup>2</sup> *63,67 m <sup>2</sup> *2,281*1,08	38 657,19
Technická hodnota	38,00% z 38 657,19	14 689,73
<b>1. NP - prístavba z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	246,46 €/m <sup>2</sup> *50,93 m <sup>2</sup> *2,281*1,08	30 922,11
Technická hodnota	40,86% z 30 922,11	12 634,77
<b>1. Podkrovie z roku 1953</b>		
Východisková hodnota	102,40 €/m <sup>2</sup> *8,11 m <sup>2</sup> *2,281*1,08	2 045,83
Technická hodnota	38,00% z 2 045,83	777,42

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	18 932,65	7 537,71
1. nadzemné podlažie	69 579,30	27 324,50
1. podkrovné podlažie	2 045,83	777,42
<b>Spolu</b>	<b>90 557,78</b>	<b>35 639,63</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Dielňa na p.č. 195/4

#### POPIS STAVBY

Drobná stavba dielne je postavená v zadnej časti záhrady na parc.č. 195/4, ide o samostatne stojacu prízemnú stavbu, v ktorej sú dielňa, sklad dreva, suché WC a pristavaný sklad. Konštrukčne ide o drevenú stavbu, zvislé konštrukcie tvoria jednostranne obité drevené hranoly, strop tvorí podbitie pultového krovu, krytina je plechová, podlahy sú drevené doskové, dvere drevené, do objektu je vedený voľný elektrický kábel, ostatné vnútorné vybavenie stavby nemá.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS 2: 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	1953	4,85*2,70	13,1	
1. NP	1960	1,395*2,32	3,24	
<b>Spolu 1. NP</b>			<b>16,34</b>	<b>18/16,34=1,102</b>

**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
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.5 podbitie krovu	150
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	<b>Spolu</b>	<b>2830</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:  $k_{CU} = 2,281$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2830 + 0 * 1,102)/30,1260$	93,94

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1953	62	8	70	88,57	11,43

1. NP - prístavba	1960	55	8	63	87,30	12,70
-------------------	------	----	---	----	-------	-------

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1953</b>		
Východisková hodnota	93,94 €/m <sup>2</sup> *13,10 m <sup>2</sup> *2,281*1,08	3 031,59
Technická hodnota	11,43% z 3 031,59	346,51
<b>1. NP - prístavba z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	93,94 €/m <sup>2</sup> *3,24 m <sup>2</sup> *2,281*1,08	749,80
Technická hodnota	12,70% z 749,80	95,22

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	3 781,39	441,73
<b>Spolu</b>	<b>3 781,39</b>	<b>441,73</b>

## 2.2.2 Plot uličný

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	18,45m	700	23,24 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,45m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	22,14m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 5,35+13,10 = 18,45 m  
 Pohľadová plocha výplne: 18,45\*1,20 = 22,14 m<sup>2</sup>  
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,281$   
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1953	62	8	70	88,57	11,43

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,45\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 22,14\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,281 * 1,08$	3 754,93
Technická hodnota	11,43 % z 3 754,93 €	429,19

**2.2.3 Ploty záhradné****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	16,50m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,50m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	21,51m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:**  $8,40+8,10 = 16,50 \text{ m}$   
**Pohľadová plocha výplne:**  $8,40*1,50+8,10*1,10 = 21,51 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,281$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ploty záhradné	1953	62	8	70	88,57	11,43

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 21,51\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,281 * 1,08$	2 862,34
Technická hodnota	11,43 % z 2 862,34 €	327,17

**2.2.4 Studňa na p.č. 195/1 - Kopaná****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody  
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Hĺbka: 7 m  
 Priemer: 900 mm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,281$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na p.č. 195/1	1953	62	38	100	62,00	38,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 2,281 * 1,08$	1 738,90
Technická hodnota	38,00 % z 1 738,90 €	660,78

**2.2.5 Studňa na p.č. 195/4 - Narážaná****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody  
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Hĺbka: 7 m  
 Priemer: 48 mm  
 Počet ručných čerpadiel: 1  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,281$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,08$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na p.č. 195/4	1960	55	45	100	55,00	45,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 7\text{m} + 71,03 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,281 * 1,08$	1 202,40
Technická hodnota	45,00 % z 1 202,40 €	541,08

## 2.2.6 Prípojka vody

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
<b>Položka:</b>	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	10,30 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,08$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1980	35	15	50	70,00	30,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,281 * 1,08$	1 052,76
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1\,052,76 \text{ €}$	315,83

## 2.2.7 Kanalizačná prípojka

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
<b>Položka:</b>	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	3,80 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,08$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1953	62	8	70	88,57	11,43

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,281 * 1,08$	285,89
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 285,89 \text{ €}$	32,68

## 2.2.8 Žumpa

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,60*1,70*1,90+3,14*0,50*0,50*1,90 = 6,66 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,281$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1953	62	8	70	88,57	11,43

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,66 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,281 * 1,08$	1 769,96
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 1 769,96 \text{ €}$	202,31

## 2.2.9 Elektrická NN prípojka

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.u) káblková prípojka zemná Cu 4\*10 mm\*mm  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  $9,36 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 18,70 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,281$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka	2000	15	35	50	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,7 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 2,281 * 1,08$	718,65
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 718,65 \text{ €}$	503,06

## 2.2.10 Prípojka plynu

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	5. Plynovod (JKSO 827 5)
<b>Bod:</b>	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
<b>Kód KS:</b>	2221 Miestne plynovody
<b>Kód KS2:</b>	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	8,80 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,08$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1980	35	15	50	70,00	30,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,281 * 1,08$	305,89
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 305,89 \text{ €}$	91,77

## 2.2.11 Spevnené plochy z kamennej dlažby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
<b>Položka:</b>	8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$7,75*1,00+1,20*0,25+2,35*1,65 = 11,93 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,08$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z kamennej dlažby	1960	55	15	70	78,57	21,43

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------



Východisková hodnota	11,93 m <sup>2</sup> ZP * 24,56 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,281 * 1,08	721,80
Technická hodnota	21,43 % z 721,80 €	154,68

## 2.2.12 Spevnené plochy z kamennej dlažby

### 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.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$1,00*0,55 = 0,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,08$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z kamennej dlažby	1960	55	15	70	78,57	21,43

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,281 * 1,08$	9,89
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 9,89 \text{ €}$	2,12

## 2.2.13 Spevnené plochy betónové

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
<b>Položka:</b>	8.2.a) Do hrúbky 100 mm
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$2,60*1,10+2,60*1,10+0,95*2,50+1,80*1,60+0,75*10,50+(0,60+1,40)/2*1,70+0,40*25,40 = 30,71 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,08$

### 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	1970	45	15	60	75,00	25,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,71 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,281 * 1,08$	652,89
Technická hodnota	25,00 % z 652,89 €	163,22

## 2.2.14 Stožiarové svietidlo

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
<b>Bod:</b>	7.6. Vonkajšie osvetlenie
<b>Položka:</b>	7.6.g) svietidlo parkové samostatne stojace
<b>Kód KS:</b>	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $4025/30,1260 = 133,61 \text{ €/Ks}$

**Počet merných jednotiek:** 1 Ks

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,281$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stožiarové svietidlo	1980	35	15	50	70,00	30,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 133,61 \text{ €/Ks} * 2,281 * 1,08$	329,15
Technická hodnota	30,00 % z 329,15 €	98,75

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 73	90 557,78	35 639,63
Dielňa na p.č. 195/4	3 781,39	441,73
<b>Ploty</b>		
Plot uličný	3 754,93	429,19
Ploty záhradné	2 862,34	327,17
<b>Studne</b>		
Studňa na p.č. 195/1	1 738,90	660,78
Studňa na p.č. 195/4	1 202,40	541,08
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody	1 052,76	315,83
Kanalizačná prípojka	285,89	32,68

Žumpa	1 769,96	202,31
Elektrická NN prípojka	718,65	503,06
Prípojka plynu	305,89	91,77
Spevnené plochy z kamennej dlažby	721,80	154,68
Spevnené plochy z kamennej dlažby	9,89	2,12
Spevnené plochy betónové	652,89	163,22
Stožiarové svietidlo	329,15	98,75
<b>Celkom:</b>	<b>109 744,62</b>	<b>39 604,00</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v krajskom meste Žilina, v mestskej časti Závodie, na Školskej ulici, hodnotená lokalita leží v okrajovej západnej časti mesta. V danom mieste sa nachádza prevažne individuálna bytová výstavba, z inžinierskych sietí je dom napojený na vodovod, rozvod elektrickej energie a prípojku zemného plynu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, dom je prístupný po verejnej cestnej komunikácii. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky, dostupná mestská hromadná doprava autobusová /najbližšia zastávka cca 150 m/. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti v krajskom meste, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,50.

#### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 73 v k.ú. Závodie je stavba určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa nevyužíva, je v schátralom stave, bez vykonávanej údržby.

#### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Čísl	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha	Výsledok
------	-------	--------	------------------	------	----------

o				v <sub>i</sub>	K <sub>PDi</sub> *v <sub>i</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,500	10	5,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>140,95</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 140,95 / 180$	0,783

Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 39\,604,00 \text{ €} * 0,783$	<b>31 009,93 €</b>
-------------------	--	--------------------

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
195/1	zastavané plochy a nádvoria	116	116,00	1/1	116,00
195/2	zastavané plochy a nádvoria	76	76,00	1/1	76,00
195/3	zastavané plochy a nádvoria	62	62,00	1/1	62,00
195/4	záhrada	175	175,00	1/1	175,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>429,00</b>

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,20 * 1,00$	2,4024
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,4024$	63,81 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 429,00 \text{ m}^2 * 63,81 \text{ €/m}^2$	27 374,49 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 195/1	7 401,96
parcela č. 195/2	4 849,56
parcela č. 195/3	3 956,22
parcela č. 195/4	11 166,75
<b>Spolu</b>	<b>27 374,49</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 73 na parc.č. 195/1, 195/3 v k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 195/1, 195/2, 195/3 a 195/4.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 73	803 6	114,60	1+1+1
Dielňa na p.č. 195/4		16,34	1

### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	195/1	116,00
Pozemky	195/2	76,00
Pozemky	195/3	62,00
Pozemky	195/4	175,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 31 009,93 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 27 374,49 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.súp. 73	27 905,83
Dielňa na p.č. 195/4	345,87
<b>Ploty</b>	
Plot uličný	336,06
Ploty záhradné	256,17
<b>Studne</b>	
Studňa na p.č. 195/1	517,39
Studňa na p.č. 195/4	423,67
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody	247,29
Kanalizačná prípojka	25,59
Žumpa	158,41

Elektrická NN prípojka	393,90
Prípojka plynu	71,86
Spevnené plochy z kamennej dlažby	121,11
Spevnené plochy z kamennej dlažby	1,66
Spevnené plochy betónové	127,80
Stožiarové svetidlo	77,32
<b>Spolu stavby</b>	<b>31 009,93</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 195/1 (116 m <sup>2</sup> )	7 401,96
Pozemky - parc. č. 195/2 (76 m <sup>2</sup> )	4 849,56
Pozemky - parc. č. 195/3 (62 m <sup>2</sup> )	3 956,22
Pozemky - parc. č. 195/4 (175 m <sup>2</sup> )	11 166,75
<b>Spolu pozemky (429,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>27 374,49</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>58 384,42</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>58 400,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **58 400,00 €**  
Slovom: **Päťdesiatosemtisícštyristo Eur**

V Banskej Bystrici dňa 28.9.2015

Ing. Štefan Pastierovič



## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Kolaudačné rozhodnutie pôvodnej časti domu
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia