

**Znalec: Ing. Lajčiaková Renáta, Zarevúca 24, RUŽOMBEROK 034 01,
Odbor 370000 - STAVEBNÍCTVO, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností,
mobil:0918235303, mail: renata.lajciakova@gmail.com**

Zadávateľ: JUDr. VLADIMÍR HERICH, ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA, DONČOVA 1447/13, RUŽOMBEROK;

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 10.12.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50 / 2023

**Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty RODINNÉHO DOMU č. s. 17 s príslušenstvom, a pozemkami
55/1,2, 56/1,2,3 - LV č. 72, v k. ú. Dolný Štefanov, okres Tvrdošín, za účelom konkurzného konania.**

Počet listov (z toho príloh):38 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č. s. 17, s príslušenstvom a pozemkami parcely č. 55/1,2, 56/1,2,3 k. ú. Dolný Štefanov, obec Štefanov nad Oravou, okres Tvrdošín.

2. Účel znaleckého posudku : konkurzné konanie.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 6.3.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.3. 2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Neosvedčená kópia D 36/83

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 72, zo dňa 9.3.2023, vytvorený cez ÚGKK SR,

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 9.3.2023 vytvorená cez Katastrálny portál ÚGKK SR,

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu,

Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 v platnom znení, zák. 228/2018.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
Konkurzné konanie.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované 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 1. štvrtrok 2023.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 72, v k.ú. Dolný Štefanov V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne.

LV č. : 72 - Dolný Štefanov

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 55 / 1 záhrada o výmere 883 m²

parc.č. 55 / 2 záhrada o výmere 236 m²

parc.č. 56 / 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171 m²

parc.č. 56 / 2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 717 m²

parc.č. 56 / 3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m²

STAVBY

RODINNÝ DOM č. s. 17 na p. č. 56/1

B. Vlastníci:

1 POKUSA FRANTIŠEK r. POKUSA, NAD ZÁHRADAMI 17, ŠTEFANOV NAD ORAVOU, 02744, SR

Dátum narodenia : 3.12.1952

Spoluvlastnícky podiel : 1/1,

Titul nadobudnutia - D 36/38-4/83

Osvedčenie Z 424/08, N 136/2008 zo dňa 29.5.2008-19/08

č. D 631/83 zo dňa 27.6.83-5/83

Iné údaje

GP 103/2007

Súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, Levice EX 753/09 - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva P1-45/09

Poznámky

Súdny exekútor JUDr. Jozef Augustín, Trenčín EX 98/2013-14 - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva P 239/13

Súdny exekútor JUDr. Ladislav Bango, Trnava EX 2592/10 - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného práva P 207/14

Ťarchy :

1 Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava. V 1807/2006.

1 Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava. V 1435/2008.

Exekučné príkazy vid' LV v prílohe znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.3.2023 za účasti zástupcu majiteľa nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 6.3.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.3.2023

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia, porovnanie so skutkovým nebolo možné. Skutkový stav bol zameraný, pôdorysy tvoria prílohu znaleckého posudku .

Predložené boli doklady :

- Dokumentácia vydaná Štátnym archívom v Žiline , Archív Dolný Kubín, dňa 21.11.2022 - neosvedčená kópia D 36/83.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Rodinný dom s. č. 17 sa nachádza na parcele č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria, je evidovaný na liste vlastníctva č. 72, pre k. ú. Dolný Štefanov, spolu s parcelami č. 56/1,2,3 - zastavané plochy a nádvoria a 55/1,2 - záhrady.

Stavba nemá prevádzkové priestory, je užívaná ako rodinný dom, ohodnocujem ako rodinný dom.

Prístup k nehnuteľnostiam je po verejnej asfaltovej komunikácii.

Rodinný dom pozostáva z pôvodného rodinného domu, prístavby, nadstavby. Žiadne doklady predložené neboli. Vek pôvodného domu uvažujem podľa neosvedčenej kópie D 36/83 od roku 1949, humno od roku 1951, rekonštrukcia v rokoch 1987-1989, rekonštrukcia nadstavby a podkrovia na bytovú jednotku, v roku 2010. (podľa prehlásenia pani Pokusovej, prítomnej na obhliadke rodinného domu)

Objekt rodinného domu č. s. 17 zakreslený na katastrálnej mape nezodpovedá skutkovému stavu.

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

Parcely registra "C" :

parc.č. 55 / 1 záhrada o výmere 883 m²

parc.č. 55 / 2 záhrada o výmere 236 m²

parc.č. 56 / 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171 m²

parc.č. 56 / 2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 717 m²

parc.č. 56 / 3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m²

STAVBY

RODINNÝ DOM č. s. 17 na p. č. 56/1

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

Stavby : -

Pozemky : -

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RODINNÝ DOM na parcele 56/1 , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.

POPIS STAVBY

POPIS RODINNÉHO DOMU :

Rodinný dom č.s. 17 leží na parcele č. 56/1, v k. ú. Dolný Štefanov, okres Tvrdošín. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v intraviláne obce.

Dom je postavený na rovinatom pozemku, ktorý je prístupný z verejnej komunikácie. Rodinný dom je murovaný, podpivničený, dvojpodlažný, so sedlovou strechou. Napojený na verejný vodovod a rozvod elektrickej energie, plyn.

Nehnutelnosť nemá prevádzkové priestory, ohodnocujem ako rodinný dom. Životnosť počítam lineárnou metódou.

DISPOZÍCIA RODINNÉHO DOMU :

Vstup do rodinného domu je na úrovni 1. nadzemného podlažia do zádveria. Odtiaľ je vstup do chodby a schodisko. Zo schodiska je prístup do 1. podzemného podlažia, kde sa nachádza chodba, kotolňa a kuchyňa.

Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, štyri izby, hala, WC a kúpeľňa.

V časti zadnej prístavby sa nachádza technická miestnosť - ktorá slúži aj ako letná kuchyňa.

Z pôvodnej časti vedie schodisko na 2. nadzemné podlažie, kde sa nachádzajú dve izby, zo zadnej časti prístavby vedie drevené schodisko tiež na 2. nadzemné podlažie, kde sa nachádza samostatná bytová jednotka - kuchyňa, kúpeľňa s WC spálňa. Vnútrotným schodiskom je prístupná izba v podkrovnom priestore, ktorá nemá výšku obytnej miestnosti v zmysle STN.

/STN 734301 – Bytové budovy : svetlá výška obytnej miestnosti musí byť min 2,6 m, v podkroví min.2,4 m/

TECHNICKÉ RIEŠENIE RODINNÉHO DOMU:

1. Podzemné podlažie :

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené).
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické.

- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek.

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky).

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene).

- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové.

- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby.

- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková);
- drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky).

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohl'adu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla.

- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním.
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie.
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická.
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

1. Nadzemné podlažie :

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené).
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické.
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek.
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače).
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m.
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové.
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby.
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky).
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; záchod - splachovací bez umývadla.
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá.
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním.
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie.
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením.

2. Nadzemné podlažie :

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené).
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické.
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek.
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky).
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene).
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové.
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby.

- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky).

- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová s vírivkou; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací s umývadlom.

- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou.

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely.

- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja.

- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie.

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

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	1949	1,2*(0)	0	
1. PP	1988	1,2*(4,5*4,5+4,5*2,53+4,57*2,68)	52,66	
Spolu 1. PP			52,66	120/52,66=2,279
1. NP	1949	5,8*14,9	86,42	
1. NP	1988	11,33*5,2+1,96*2,85+1,85-6,8+5,9*3	77,25	
Spolu 1. NP			163,67	120/163,67=0,733
1. Nadstavba	1988	11,33*11+3,8*7,65	153,7	120/153,7=0,781

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
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	

	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	110
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6360

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.3 bm)	182
38	Vodovodné batérie	
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
40	Vnútorne obklady	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	547

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	7120

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	

	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	824

1. NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	110
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5805

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramikou platňou (2 ks)	400
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
	Spolu	1604

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,412$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6360 + 547 * 2,279)/30,1260$	252,49
1. NP	$(7120 + 824 * 0,733)/30,1260$	256,39
1. Nadstavba	$(5805 + 1604 * 0,781)/30,1260$	234,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1949	74	36	110	67,27	32,73
1. PP - prístavba	1988	35	36	71	49,30	50,70
1. NP	1949	74	36	110	67,27	32,73
1. NP - prístavba	1988	35	36	71	49,30	50,70
1. Nadstavba	1988	35	36	71	49,30	50,70

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1949		
Východisková hodnota	252,49 €/m ² *0,00 m ² *3,412*0,95	0,00
Technická hodnota	32,73% z 0,00	0,00
1. PP - prístavba z roku 1988		
Východisková hodnota	252,49 €/m ² *52,66 m ² *3,412*0,95	43 098,05
Technická hodnota	50,70% z 43 098,05	21 850,71
1. NP z roku 1949		
Východisková hodnota	256,39 €/m ² *86,42 m ² *3,412*0,95	71 820,43
Technická hodnota	32,73% z 71 820,43	23 506,83
1. NP - prístavba z roku 1988		
Východisková hodnota	256,39 €/m ² *77,25 m ² *3,412*0,95	64 199,58
Technická hodnota	50,70% z 64 199,58	32 549,19
1. Nadstavba z roku 1988		
Východisková hodnota	234,27 €/m ² *153,70 m ² *3,412*0,95	116 714,06
Technická hodnota	50,70% z 116 714,06	59 174,03

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	43 098,05	21 850,71
1. nadzemné podlažie	136 020,01	56 056,02
1. nadstavba	116 714,06	59 174,03
Spolu	295 832,12	137 080,76

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 GARÁŽ - pôvodne humno

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: na parcele č. 56/3 o výmere 54 m² - zastavané plochy a nádvoria, sa nachádza nedokončená stavba garáže.

Dispozičné riešenie: garáž predstavuje samostatnú miestnosť, časť objektu je otvorená, s novými murovanými stenami z tehál.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie :

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy.

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm.

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov.

Konštrukcie, ktoré sa na objekte nenachádzajú, nie sú v bodovom ohodnotení zahrnuté.

Projektová dokumentácia, ani iné doklady predložené neboli.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1951	4,6*5,4+5,8*5,1	54,42	18/54,42=0,331

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	100	1255,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	45	254,3
	Spolu	2435		2124,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250	100	1250,0
	Spolu	1250		1250,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(2435 + 1250 * 0,331)/30,1260$	$(2124,3 + 1250 * 0,331)/30,1260$	94,56	84,25

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1951	72	8	80	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	94,56 €/m ² *54,42 m ² *3,412*0,95	16 680,10
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	84,25 €/m ² *54,42 m ² *3,412*0,95	14 861,45
Technická hodnota	10,00% z 14 861,45	1 486,15

Dokončenosť stavby: (14 861,45€ / 16 680,10€) * 100 % = 89,10%

2.2.2 OPLOTENIE OD ULICE

Oplotenie od ulice zrealizované v roku 2010, na betónovom základe s podmurovkou, ako murované , opatrené omietkou.

Vstup - vráta a jednokrídlová bránička.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	25,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	25,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	35,70m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 25,5 m
Pohľadová plocha výplne: 25,5*1,4 = 35,70 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
OPLOTENIE OD ULICE	2010	13	12	25	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(25,50m * 53,98 €/m + 35,70m ² * 25,06 €/m ² + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 3,412 * 0,95	8 098,68
Technická hodnota	48,00 % z 8 098,68 €	3 887,37

2.2.3 VODOVODNÁ PRÍPOJKA , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV

Vodovodná prípojka vedená do verejného vodovodu , bola vybudovaná v roku 1988. Prípojka ústi do vodomernej šachty . Životnosť predpokladám 50 rokov.

Zameranie prípojok predložené nebolo, dĺžku stanovujem odhadom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 5,4 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
VODOVODNÁ PRÍPOJKA , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV	1988	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	726,22
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 726,22 \text{ €}$	217,87

2.2.4 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.

Kanalizačná prípojka je zrealizovaná v roku 1988 z PVC rúr a napojená na verejnú kanalizačnú sieť, v dĺžke 6,2 m. Životnosť predpokladám 60 rokov. Zameranie prípojok nebolo predložené, dĺžku stanovujem odhadom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 6,2 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	1988	35	25	60	58,33	41,67
---	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,2 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	570,34
Technická hodnota	41,67 % z 570,34 €	237,66

2.2.5 PLYNOVÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.

Plynová prípojka zrealizovaná v roku 1988. Zameranie prípojok nebolo predložené, dĺžku stanovujem odhadom.

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: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
PLYNOVÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	1988	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	160,08
Technická hodnota	30,00 % z 160,08 €	48,02

2.2.6 SPEVNENÉ PLOCHY - dlažba k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.

Spevnené plochy z dlažby z vymývaného betónu, boli zrealizované okolo rodinného domu - okapové chodníky, vstup od ulice, terasa, v roku 1988.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,1*7,6+1,1*8,2+7,9*3,5 = 45,03 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SPEVNENÉ PLOCHY - dlažba k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	1988	35	35	70	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45,03 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 0,95$	1 938,35
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 1\,938,35 \text{ €}$	969,18

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RODINNÝ DOM na parcele 56/1, k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	295 832,12	137 080,76
GARÁŽ - pôvodne humno	14 861,45	1 486,15
OPLOTENIE OD ULICE	8 098,68	3 887,37
VODOVODNÁ PRÍPOJKA, k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV	726,22	217,87
KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	570,34	237,66
PLYNOVÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	160,08	48,02
SPEVNENÉ PLOCHY - dlažba k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	1 938,35	969,18
Celkom:	322 187,24	143 927,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

RODINNÝ DOM sa nachádza v katastri obce Dolný Štefanov, v okrese Tvrdošín vzdalenej cca 10 km od mesta Trstená a cca 12 km od mesta Námestovo. Obec sa nachádza v centre turisticky atraktívneho regiónu Oravskej priehrady.

Stavba domu je postavená ako samostatne stojaci objekt. Stavba má 1 čiastočné podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia. Prístup k objektu je vytvorený asfaltovou komunikáciou. V okolí objektu sú situované rodinné domy, staršia bytová zástavba.

Orientácia obytných miestností je v smere na východ - juh.

V dosahu do 5 minút autom sa nachádza okresné mesto Tvrdošín (4,0 km), disponujúce vybavenosťou - úradmi na úrovni okresného mesta, dobrou občianskou vybavenosťou. V blízkosti sú dostupné prírodné lokality vhodné na zimnú a letnú turistiku. (termálne kúpaliská, lyžiarske strediská...)

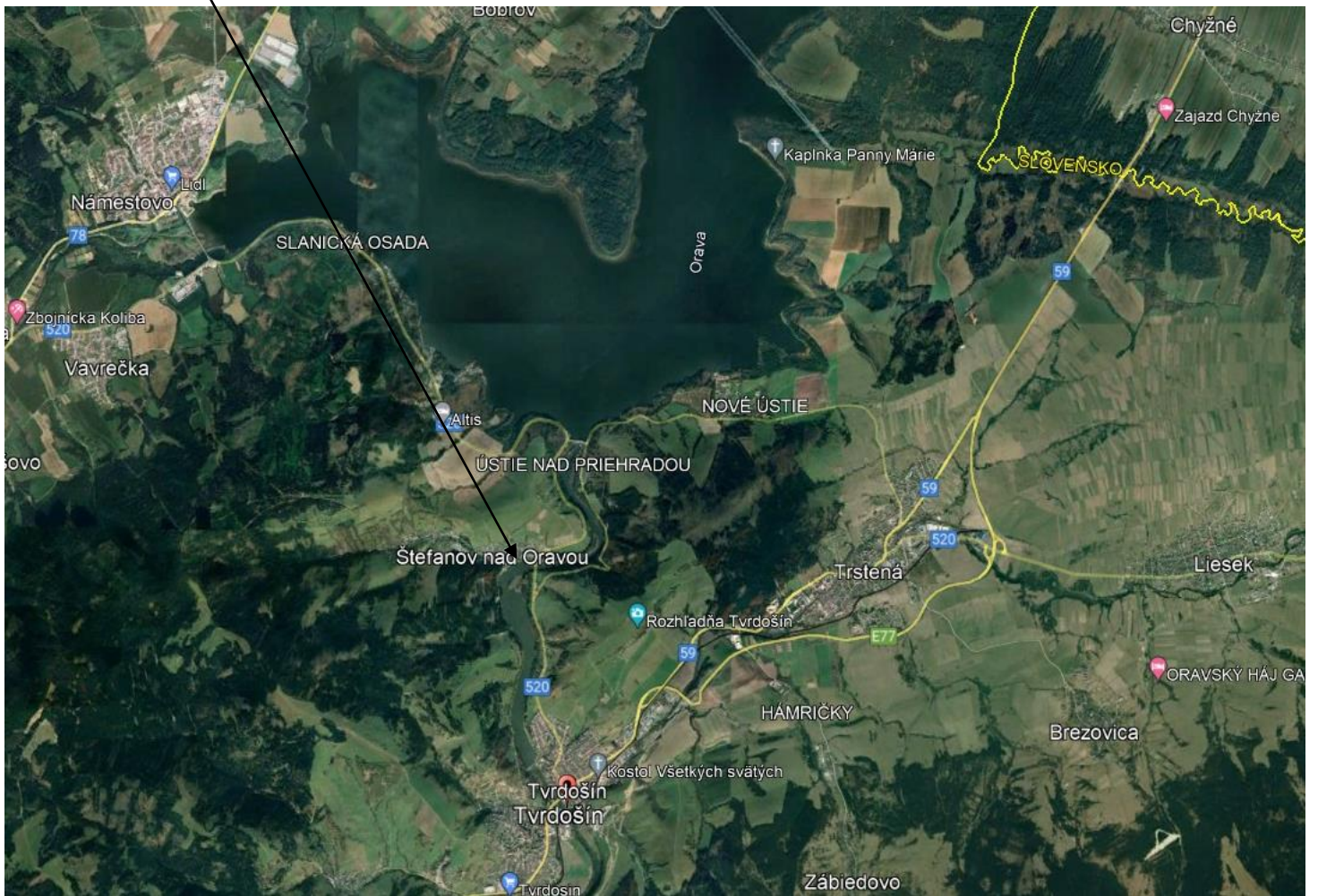
b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

*Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. V 1807/2006 a V 1435/2008.

*Exekučné prílazy podľa LV č. 72, k. ú. Dolný Štefanov.



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI Žilina v roku 2001. Vzhľadom k polohe nehnuteľnosti zvyšujem priemerný koeficient predajnosti na 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,900	30	27,00
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,350	9	12,15
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % - od 2,01-4,0 k 28.02.2023				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	1,350	5	6,75
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,900	7	6,30
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia,				

	telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,450	10	4,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	8	7,20
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,350	9	12,15
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,900	20	18,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	147,58

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 147,58 / 180$	0,82
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 143\,927,01 \text{ €} * 0,820$	118 020,15 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov.

POPIS

Podľa výpisu z Listu vlastníctva č. 72 - je pozemok na parc. č. 56/1,2,3 evidovaný ako "zastavané plochy a nádvoria", a pozemok na parc. č. 55/1,2 ako záhrada, umiestnené v zastavanom území obce .

Na p. č. 56/1 sa nachádza stavba rodinného domu č. s. 17, na parcele č. 56/3 sa nachádza stavba garáže, ostatné parcely tvoria oddychovú časť. Pozemok je rovinný. Prístupný z miestnej komunikácie. Rodinný dom je umiestnený v zástavbe rodinných domov, na rovinnom teréne. Pozemok je možné napojiť na inžinierske siete - vodovod, plyn elektrinu. Negatívne faktory pôsobiace na pozemok neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
56/1	zastavaná plocha a nádvorie	171,00	1/1	171,00
56/2	zastavaná plocha a nádvorie	717,00	1/1	717,00
56/3	zastavaná plocha a nádvorie	54,00	1/1	54,00
55/1	záhrada	883,00	1/1	883,00

55/2	záhrada	236,00	1/1	236,00
Spolu výmera				2 061,00

Obec: Štefanov nad Oravou
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport 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 a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	5,3235
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 5,3235$	17,67 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 56/1	$171,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 021,57
parcels č. 56/2	$717,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 669,39
parcels č. 56/3	$54,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	954,18
parcels č. 55/1	$883,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 602,61
parcels č. 55/2	$236,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 170,12
Spolu		36 417,87

III. ZÁVER

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RODINNÝ DOM na parcele 56/1 , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	112 406,22
GARÁŽ - pôvodne humno	1 218,64
OPLOTENIE OD ULICE	3 187,64
VODOVODNÁ PRÍPOJKA , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV	178,65
KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	194,88
PLYNOVÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	39,38
SPEVNENÉ PLOCHY - dlažba k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	794,73
Pozemky	
POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov. - parc. č. 56/1 (171 m ²)	3 021,57
POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov. - parc. č. 56/2 (717 m ²)	12 669,39
POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov. - parc. č. 56/3 (54 m ²)	954,18
POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov. - parc. č. 55/1 (883 m ²)	15 602,61
POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov. - parc. č. 55/2 (236 m ²)	4 170,12
Všeobecná hodnota celkom	154 438,02
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	154 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatštyritisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 28.03.2023

Ing. Renáta Lajčiaková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 72, zo dňa 9.3.2023, vytvorený cez ÚGKK SR, 4 A4,
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 9.3.2023 vytvorená cez Katastrálny portál ÚGKK SR, 1 A4,
- Neosvedčená kópia D 36/83. 2 A4,
- Pôdorysy podlaží rodinného domu č. s. 17. 3 A4,
- Fotodokumentácia. 4 A4,
- Znalecká doložka. 1 A4,

