

**Znalec:** Ing. Viliam Berešík, Antona Bielka 58, 010 09 Žilina, evidenčné číslo: 910224,  
č. t. 0948 278978

**Zadávateľ:** Dom Dražieb s.r.o, Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 45 711 933

**Číslo spisu (objednávky):** DDHC 011/2020 zo dňa 12.06.2020

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 23/2020

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 392 s príslušenstvom postaveného na parcele číslo 7230/1 a pozemku C KN parcelné číslo 7230/1, k. ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca pre účel dražby

<b>Dátum vyhotovenia:</b>	04. 08. 2020
<b>Počet listov (z toho príloh):</b>	34 ( z toho 9 listov príloh)
<b>Počet odovzdaných vyhotovení:</b>	4 +1 CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zo dňa 12.06.2020 úlohou súdneho znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 392 s príslušenstvom postaveného na parcele číslo 7230/1 a pozemku C KN parcelné číslo 7230/1, k. ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Účelom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe Zmluvy o vykonaní dražby uzatvorenej s Ing. Elena Fioleková, správkyňa konkurznej podstaty, so sídlom kancelárie Mudroňová 43, 036 01 Martin ako správcu úpadcu: Eva Rojíková, nar. 20.11.1962, bytom J. Krónera 6/4, 036 01 Martin, značka správcu: S1340.

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

7. júla 2020

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 4. augusta.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- \* Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku ( DDHC 011/2020 ) zo dňa 12.06.2020.
- \* Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu dražby zo dňa 12.06.2020.
- \* Prehlásenie vlastníka rodinného domu s. č. 392 v Čadci o veku stavby zo dňa 25.04.2018.

### 5.2 Získané znalcom:

- \* Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 12996, k. ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca zo dňa 04.08.2020 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR.
- \* Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 7230/1, k. ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca zo dňa 04.08.2020 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR.
- \* Fotografie nehnuteľností na pozemku C KN parcelné číslo 7230/1, k. ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca zo dňa 04.08.2020.

## 6. Použitý právny predpis:

Zákon č. 65/2018 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. a 228/2018 Z.z, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z. z. a 492/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 65/2018 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného 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:

## Terminológia / definície:

- \* 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 pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.
- \* Východisková hodnota (VH) - je hodnota nehnuteľností a stavieb, ktoré sú nadobudnuté 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 nehnuteľností 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.

## Postupy:

Stanovenie VŠH rodinného domu s príslušenstvom a pozemku je metódou polohovej diferenciácie, ktorých postup je uvedený v časti všeobecná hodnota - výber použitej metódy.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vyhotoviť znalecký posudok v štyroch vyhotoveniach a jedenkrát v digitálnej forme na CD.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení nehnuteľností 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. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré 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. Výsledná všeobecná hodnota nehnuteľností je vo všeobecnosti súčet všeobecnej hodnoty stavby a pozemkov:  $VŠH = VŠH_s + VŠH_p$ , kde: VŠH – všeobecná hodnota nehnuteľností, VŠH<sub>s</sub> - všeobecná hodnota stavby, VŠH<sub>p</sub> - všeobecná hodnota pozemkov. Všeobecná hodnota sa môže vo všeobecnosti stanoviť nasledovnými metódami: a) porovnávacía metóda b) kombinovaná metóda ( používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) c) výnosová metóda ( používa sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos) d) metóda polohovej diferenciácie. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota rodinného domu a drobnej stavby je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v materiáloch USI Žilina. Na stanovenie východiskovej hodnoty stavby rodinného domu sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" ( ISBN 80-7100-827-3 ). Všeobecná hodnota bytovej budovy sa vypočíta podľa vzťahu:  $VH = M ( RU \cdot K_{cu} \cdot K_v \cdot K_{zp} \cdot K_k \cdot K_m )$ , kde M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

$k_{cu}$  - koeficient vyjadrujúci vývoj cien

$k_v$  - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

$k_{zp}$  - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

$k_{vp}$  - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

$k_k$  - koeficient konštrukčno - materiálovej charakteristiky

$k_m$  - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na jednotky m<sup>2</sup> zastavanej plochy jednotlivých podlaží. Sú vypočítané podľa STN 73 4055. Na životnosť stavby má negatívny vplyv jej rozostavanosť, klimatické vplyvy, údržba stavby a pod. Opatrebnosť stavby je vypočítaná analytickou a lineárnou metódou. Všeobecná hodnota vonkajších úprav sa vypočíta podľa prílohy č. 8 tejto metodiky. Hodnota za mernú jednotku uvedená v prílohe sa vynásobí skutočným počtom merných jednotiek. Opatrebnosť je vypočítaná lineárnou metódou. Východisková hodnota sa upraví koeficientom cenovej úrovne podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2020 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv. Všeobecná hodnota stavieb je východisková hodnota stavieb znížená o primerané opotrebenie a upravená koeficientom stanoveným podľa predajnosti nehnuteľností. Použitie kombinovanej a výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností nie je možné, pretože nehnuteľnosti nebudú dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností nie je použitá, pretože na internetovom portáli realitných spoločností nie je dostatočné množstvo podkladov - pozemkov pre danú lokalitu a druh pozemku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov:

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

- Metóda porovnávania

- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

- Metóda polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda porovnávania: metóda nie je použitá, pretože na internetovom portáli nie je dostatočná ponuka podobných pozemkov v blízkom okolí predmetného pozemku v k.ú. Čadca. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos. Metóda polohovej diferenciacie: metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:  $VŠH_{poz} = M \cdot (VH_{mj} \cdot k_{pd})$  [€], kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  $VH_{mj}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  $k_{pd}$  - koeficient polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku v meste Čadca je určená príslušnou vyhláškou (ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov). Mesto Čadca eviduje 24 500 obyvateľov. Všeobecná hodnota pozemku je súčinom východiskovej hodnoty na 1 m<sup>2</sup> a počtu m<sup>2</sup> podľa vlastníckeho dokladu a koeficientov určujúcich všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravných vzťahov, polohy, druhu pozemku a povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Ako najvhodnejšia metóda na výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciacie. Podľa prílohy č. 3 časti E bod E.3.1.1 všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí alebo nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu sa vypočíta podľa vzťahu:  $VŠH_{poz} = M \cdot VŠH_{mj}$  (EURO), kde M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,  $VŠH_{mj}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EURO/m<sup>2</sup>. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:  $VŠH_{mj} = VH_{mj} \cdot k_{pd}$  (EURO/m<sup>2</sup>), kde  $VH_{mj}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky v EURO/m<sup>2</sup>. Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov, kde podľa príslušnej vyhlášky je určená  $VH_{mj} = 9,96$  E/m<sup>2</sup>. Takto určená jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý je vypočítaný podľa vzťahu:  $k_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$ . Charakteristiky určené pre jednotlivé koeficienty pre danú lokalitu sú odvodené od okresného mesta Čadca.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 12996, k. ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca.

1. Výpis z listu vlastníctva č. 12996 zo dňa 04.08.2020 je v prílohe č. 2. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

##### A. Majetková podstata:

##### B.

**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:      Spôsob využitia:      Umiestnenie pozemku:**

\* Parcelné číslo 7230/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 528 m<sup>2</sup>      15      1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom  
Umiestnenie pozemku:  
1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby:**

Rodinný dom s. č. 392 na parcele číslo 7230/1

**B. Vlastníci:**

1 Rojíková Eva rod. Mindová, nar. 20.11.1962, ul. J. Krónera 3946/6, 036 01, SR  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Poznámka:**

\* Návrh na vydanie predbežného opatrenia podľa § 74 odst. 1, § 75, § 76 odst. 1 písm. e, O:S:P: pre žalobcu o neplatnosť Kúpnej zmluva č. V 1804/2012 zo dňa 20.07.2012, podaný na OS v Čadci dňa 27.09.2012 ( na p. C KN č. 7230/1 a stavbu č. s. 392 postavená na p. CKN č. 7230/1 ) - 1702/2012.

\* Návrh podaný na OS Čadca zo dňa 16.04.2013, na neplatnosť Kúpnej zmluvy č. V 2501/2011 zo dňa 15.07.2011, na neplatnosť Kúpnej zmluvy č. V 1804/2012 zo dňa 20.07.2012 a na neplatnosť Zmluvy o zriadení záložného práva č. V 1709/2012 zo dňa 04.07.2012 - 629/2013.

\* P 178/2016. oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby obchodnou spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, navrhovateľ dražby OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, podľa V 1709/2012 ( na p. CKN č. 7230/1, stavbu čs. 392 na p. CKN č. 7230/1 ) - 1356/2016.

\* Na základe obchodného vestníka 109/2017 OS Žilina vyhlasuje konkurz na majetok dlžníka Rojíková Eva nar. 20.11.1962, správcom ustanovuje Ing. Elenu Fiorekovú, Mudroňova 43, Martin - 2022/2018.

**Titul nadobudnutia:**

\* Kúpna zmluva č. V 1804/2012 zo dňa 20.07.2012 - 1287/2012.

**C. Ťarchy:**

Por. č.:

1 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. ZZ1 k ÚZ č. 048/4006/12SU, podľa V 1709/2012 zo dňa 04.07.2012 ( na KN č. 7230/1 a stavbu čs. 392 na KN č. 7230/1 ) - 1212/2012.

**Iné údaje:**

1 Z 3882/2016: Oznámenie o výsledku dražby č. 046/2016 - predmet dražby nebol vydražený - 3193/2016

1 Z 4058/2018: Zápisnica o priebehu dobrovoľnej dražby ( D 5090318 ) - dražba bola neúspešná - 383/2018

1 Z 4861/2018: Upustenie od dražby - 136/2019.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 07.07.2020 na základe objednávky DDHC 011/2020 zo dňa 12.06.2020. Ohliadka bola vykonaná za účasti manželov Skotnických, ktorí poskytli potrebnú spoluúčasť a informácie o predmetných nehnuteľnostiach. Podklady k predmetným nehnuteľnostiam boli predložené iba čiastočne. Fotografie nehnuteľnosti boli vyhotovené v čase ohliadky.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Technická dokumentácia nebola predložená. Doklady o veku stavby rodinného domu s. č. 392 sa nezachovali. Vek stavby je určený na základe prehlásenia p. Skotnického. Rodinný dom s. č. 392 a príslušenstvo sa nachádzajú na pozemku CKN parcelné číslo 7230/1 v obci Čadca. Pozemok je oplotený. Na hranici pozemku v plote od ulice sú osadené skrine na meranie plynu a elektriny. Elektrická prípojka je zaústená do meracej skrine, ktorá je osadená na stene rodinného domu. Meracia skrinka plynu je osadená na hranici pozemku v oplotení. Kanalizačný odpad je zaústený do kanalizačného zberača. Dom je využívaný ako rodinný dom. Rodinný dom v čase ohliadky je obývaný a bežne udržiavaný, časť domu je opravená a časť opravy je rozpracovaná.

**d) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Nehnuteľností sú evidované v popisných údajoch katastra na LV č. 12996 . Nehnuteľností sa nachádzajú v k. ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca. Na LV č. 12996 sú nehnuteľností evidované nasledovne: na pozemku C KN parcelné číslo 7230/1 sú na liste vlastníctva evidované zastavané plochy a nádvoria o výmere 528 m<sup>2</sup>. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Na parcele číslo 7230/1 sa nachádza rodinný dom s. č. 392. Nehnuteľností sú evidované v geodetických údajoch katastra na katastrálnej mape. Vlastník nehnuteľností je evidovaný v rade 1: Rojíková Eva rod. Mindová, nar. 20.11.1962, ul. J. Krónera 3946/6, 036 01 Martin. Je občanom SR . Spoluvlastnícky podiel je 1/1. Trvalý pobyt vlastníka je správne evidovaný. Titul nadobudnutia nehnuteľností je správne uvedený v popisných údajoch katastra. Nehnuteľností sú zaťažené ťarchami.

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

- \* Rodinný dom s.č. 392, Čadca
- \* Drobná stavba na parc. č. 7230/1
- \* Vonkajšie úpravy na parc. č. 7230/1, k. ú. Čadca:
  - Prípojka vody
  - Kanalizačná prípojka
  - Elektrická prípojka NN
  - Plynová prípojka
  - Spevnené plochy

**Pozemky registra "C":**

- \* Parcelné číslo 7230/1, k. ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca.

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

- \* Nie sú známe.

## 2. Výpočet všeobecnej hodnoty

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č. 392, Čadca

**POPIS STAVBY:****Umiestnenie stavby:**

Rodinný dom je postavený v uličnej zástavbe, v mestskej časti Podzávoz okresného mesta Čadca. Dom je samostatne postavený a nachádza sa v zastavanom území obce. Od centra obce je vzdialený cca 3 km. Prístup na pozemok a k rodinnému domu je priamo z miestnej cesty, ktorá je situovaná zo západnej strany pozemku. Dostupnosť do centra obce je do 10 minút. Rodinný dom je postavený na mierne svahovitom pozemku, ktorý je oplotený. V blízkosti sú rodinné domy, záhrady, lúky a pasienky, miestny potok, prístupová cesta, zástavka autobusu. V okresnom meste sú okresné inštitúcie, nemocnica s poliklinikou, obchody, stredné a základné školy, škôlky, kultúrny dom, okresný úrad, kostol, autobusová a železničná zástavka. V katastri obce sa nachádzajú lesy, lom, prebieha výstavba diaľnice. K rodinnému domu sú vybudované: prípojka vody, elektrická prípojka NN, plynová prípojka, kanalizačná prípojka.

**Dispozičné riešenie:**

Rodinný dom je murovaná stavba, čiastočne podpivničená, so sedlovou strechou. Dom má dve nadzemné podlažia. Rodinný dom má jednu bytovú jednotku a má dva vstupy. Jeden vstup je riešený zo západnej strany od cesty. ( v čase ohliadky nie je využívaný. Hlavný vstup je riešený z nádvoria z južnej strany. Spojenie medzi jednotlivými podlažiami je riešený schodiskom, ktoré je v prístavbe z východnej strany budovy. Budova je rozdelená na suterén, prízemie a poschodie. Pôvodná stavba bola postavená v roku 1965 a to suterén a prízemie. v roku 1976 bola zrealizovaná prístavba schodiska a nadstavba poschodia so strechou. V roku 2007 bola vykonaná prestavba a modernizácia poschodia a zahájená prestavba a modernizácia prízemí, ktorá ku dňu ohliadky nie je ukončená. V suteréne sa nachádza jedná miestnosť využívaná ako sklad. Na prízemí sa

nachádzajú miestností: vstup so zádverím, schodisko, chodba, tri izba ( dve sú rozpracované ), kotolňa, sklad kúpeľňa s WC ( rozpracované ). Na poschodí sa nachádzajú miestností: schodisko, balkón, chodba, WC, kúpeľňa, špajza, kuchyňa spojená s obývacou izbou, dve izby. Povalový priestor je spojený s poschodím sklopnými schodmi.

### Technické riešenie:

Základy - 1. PP - betónové pásy, objekt je izolovaný vodorovnou izoláciou a zvislou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Betónová podmurovka je na nepodpivničenej časti stavby a má zvislú izoláciu. Zvislé nosné konštrukcie - 1. PP - betónové a steny vymurované z kameňa., 1. NP - murované z tehál a tvárnic hr 400 až 500 mm ; deliace konštrukcie - murované z priečkových a tehál, preklady sú železobetónové. Vodorovné nosné konštrukcie - stropy nad 1. PP a 2. NP sú železobetónové, monolitické., strop nad 1. NP je drevený, trámový s horným a dolným záklopom. Na murive nie je stužujúci veniec zo železobetónu. Tri komínové teleso sú murované z tehál. Strecha - krov - konštrukcia krovu je drevená sedlová s klieštinami, krytiny strechy na krove je z hliníkového, tabulového plechu, ktorý je na latách; ostatné klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu s náterom. Sú to žľaby a zvody, záveterné lišty, oplechovanie komínov, zachytávače snehu, vonkajšie parapety na oknách sú plastové. Úpravy vonkajších povrchov je z brizolitu. Sokel je omietnutý. Úpravy vnútorných povrchov - 1. NP a 2. NP. - vápenná omietka a maľba., 2. NP - vnútorné obklady z keramikového obkladu v kúpeľni a WC, v kúpeľni v sprchovacom kút., v samostatnom záchode, v kuchyni za kuchynskou linkou a pri sporáku a kuchynskej linke. Výplne otvorov - vnútorné dvere - 1. PP - drevené, zvlakové, 1. NP - dvere rámové s výplňou v drevenej zárubni, vchodové sú masívne. Okná na 1. NP a 2. NP - okná plastové s izolačným sklom vymenené v roku 2007. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP laminátové, veľkoplošné parkety iba v jednej miestnosti, ďalšie obytné miestnosti sú bez podláh ( pôvodné podlahy boli drevené ).Dlažby a podlahy v ostatných miestnostiach - 1. PP - udusaná hlina, 1. NP - keramická dlažba na chodbe a v zádveri. V kotolni je betónová podlaha, v kúpeľni, WC a v sklade podlaha nie je. Na 2. NP je na chodbe, v kúpeľni, vo WC a na balkóne keramická dlažba, v obytných miestnostiach a v kuchyni je plávajúca, laminátová podlaha. Na schodoch je položený linoleum. Vybavenie kúpeľne a WC na 1. NP nie je žiadne., Vybavenie kotolne: stacionárny kotol na tuhé palivo, ktorý je kombinovaný zo zásobníkom teplej úžitkovej vody na ohrev teplej vody. Vybavenie kuchyne - 2.NP - elektrická indukčná doska s elektrickou rúrou, chladnička a mraznička ( nie sú zabudované ), , kuchynská linka z materiálov na báze dreva ( 8,00 m rozvinutá dĺžka ), drezové umývadlo nerezové zabudované v kuchynskej linke, vodovodná batéria, páková, digester ( od roku 2007 ). Vybavenie kúpeľne - sprchový kút, keramické umývadlo, vodovodná batéria páková, 1 x vodovodná batéria páková so sprchou. Vybavenie samostatného záchodu na 1. NP - splachovacie WC s nádržkou ( od roku 2017 ). Vykurovanie - ústredné, teplovodné s rozvodmi na každé podlažie. Rozvody sú v oceľových rúrkach, ktoré sú izolované. Vykurovacie telesá na 1. NP v jednej miestnosti a na 2. NP sú plechové panele KORADO. Vnútorné rozvody vody - 1. NP a 2. NP - rozvody studenej a teplej vody sú vedené k jednotlivým zariadeniam predmetom. Potrubie je oceľové a plastové, rozvody teplej a studenej vody sú vedené v podlahách a v priečkach; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania v kombinácii so zásobníkom TUV umiestnené v kotolni na 1. NP ( od roku 2007 ). Vnútorné rozvody kanalizácie - 1. NP a 2. NP - splaškové odpadové vody z hygienických zariadení sú odvedené gravitačným systémom. Odpadové plastové rúry sú tlakové HDPE. Plynové rozvody sú na 1. NP do kotolne - plynová prípojka a rozvody sú nefunkčné. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - 1. PP - svetelná., 1. NP - elektrická inštalácia domu je pripojená na elektrickú prípojku cez elektrický rozvádzač PR, ktorý je umiestnený na stene na podstení. Elektrická inštalácia je realizovaná káblami typu AYKY uloženými v nehorľavých trúbkach. Inštalčné prvky sú upevnené v inštalčných krabiciach. Vývody pre svietidlá sú ukončené v svietidlových svorkovniciach. Trojfázová motorická zásuvka IP 44 je pripojená káblom CYKY - J 5x4 mm<sup>2</sup> a je umiestnená v zádverí. Elektrická inštalácia je rozdelená na motorovú a svetelnú. Svetelná je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh a nachádza sa na 1. NP a na 2. NP; na 1. NP je iba do jednej izby, do kotolne a na chodbe a schodisku., elektrický rozvádzač - 1. NP - PR s automatickými ističmi. Pôvodná stavba rodinného domu je od roku 1965 v roku 1976 bola realizovaná nadstavba a prístavba. V roku 2007 bola zahájená prestavaná a modernizovaná, ku dňu ohliadky je realizovaná iba časť prestavby. Vek a životnosť jednotlivých prvkov stavby je uvedený vo výpočte opotrebenia analytickou metódou.

### ZATRIEDENIE STAVBY:

**JKSO:** 803 7 Domy rodinné dvojbytové

**KS:** 112 1 Dvojbytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY:

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1965	1,2*(8,95*2,30)	24,71	120/24,71=4,856

1. NP	1965	13,30*10,00+4,85*3,00	147,55	120/147,55=0,813
2. NP	1965	0	0	
2. NP	1976	13,30*10,00+4,83*3,00	147,49	
Spolu 2. NP			147,49	120/147,49=0,814

**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>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.3 z monolitického betónu	1250
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou 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>	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.8 zvlakové	110
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
	<b>Spolu</b>	<b>3140</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.6.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	270
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická, tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.1.b plechové z hliníka	710



<b>13</b>	<b>Klmpiarske 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 4x65	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.4 PVC, guma	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<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>Spolu</b>	<b>7340</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>450</b>

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<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>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400

7	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 4x65	260
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
24	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	<b>Spolu</b>	<b>5085</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	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) (8 bm)	440
37	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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	<b>Balkón</b>	

41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105
<b>Spolu</b>	<b>1215</b>

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,618$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3140 + 0 * 4,856)/30,1260$	104,23
1. NP	$(7340 + 450 * 0,813)/30,1260$	255,79
2. NP	$(5085 + 1215 * 0,814)/30,1260$	201,62

### TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia analytickou metódou.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	3,56	1965	150	55	1,31
2	Zvislé konštrukcie	21,15	1965	100	55	11,63
3	Stropy	14,22	1965	100	55	7,82
4	Zastrešenie bez krytiny	3,93	1976	80	44	2,16
5	Krytina strechy	4,86	1976	50	44	4,28
6	Klmpiarske konštrukcie	0,27	1976	50	44	0,24
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,93	1976	50	44	5,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,56	1976	50	44	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	0,99	2007	40	13	0,32
10	Schody	2,71	1976	90	44	1,32
11	Dvere	4,95	2007	60	13	1,07
12	Vráta	0,00	1965	0	0	0,00
13	Okná	7,25	2007	80	13	1,18
14	Povrchy podláh	5,75	2007	40	13	1,87
15	Vykurovanie	7,18	2007	40	13	2,33
16	Elektroinštalácia	5,65	1976	50	44	4,97
17	Bleskozvod	0,00	1976	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,23	1976	50	44	1,08
19	Vnútorná kanalizácia	0,21	1976	50	44	0,18
20	Vnútorný plynovod	0,00	1976	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,44	2007	30	13	0,19
22	Vybavenie kuchýň	5,20	2007	25	13	2,70
23	Hygienické zariadenia a WC	0,96	2007	40	13	0,31
24	Výťahy	0,00	1965	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1976	0	0	0,00
	<b>Opotrebenie</b>					<b>53,31%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>46,69%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1965		

Východisková hodnota	104,23 Eur/m <sup>2</sup> *24,71 m <sup>2</sup> *2,618*1,00	6 742,72
Technická hodnota	46,69% z 6 742,72	3 148,18
<b>1. NP z roku 1965</b>		
Východisková hodnota	255,79 Eur/m <sup>2</sup> *147,55 m <sup>2</sup> *2,618*1,00	98 808,07
Technická hodnota	46,69% z 98 808,07	46 133,49
<b>2. NP z roku 1965</b>		
Východisková hodnota	201,62 Eur/m <sup>2</sup> *147,49 m <sup>2</sup> *2,618*1,00	77 851,29
Technická hodnota	46,69% z 77 851,29	36 348,77

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	6 742,72	3 148,18
1. nadzemné podlažie	98 808,07	46 133,49
2. nadzemné podlažie	77 851,29	36 348,77
<b>Spolu</b>	<b>183 402,08</b>	<b>85 630,44</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Sklad na parc. C KN č. 7230/1, k. ú. Čadca

#### POPIS STAVBY:

##### Umiestnenie stavby:

Drobná stavba sa nachádza pri rodinnom dome s.č. 392 na pozemku C KN parc. č. 7230/1. Je samostatne postavená a je využívaná s rodinným domom.

##### Dispozičné riešenie:

Ide o jednu miestnosť, na povalu sú zriadené kovové schody.

##### Technické riešenie:

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy., zvislé nosné konštrukcie - monolitické zo škarobetonu, bez tepelnej izolácie., vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetonové., schodisko - kovové., Strecha - krov - sedlové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)., úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka., úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka., výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové; okná - plastové s izolačným dvojsklom., podlahy - hrubé betónové.

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

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

#### MERNÉ JEDNOTKY:

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1958	6,00*5,00	30	18/30=0,600

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
11	<b>Schodisko (podľa materiálu nástupnice)</b>	
	11.8 kovové	250
12	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>4535</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,618$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4535 + 0 * 0,600) / 30,1260$	150,53

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	62	28	90	68,89	31,11

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$150,53 \text{ Eur/m}^2 * 30,00 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,00$	11 822,63
Technická hodnota	$31,11\% \text{ z } 11 822,63$	3 678,02

## 2.2.2 Plot od ulice

Plot sa nachádza pred rodinným domom od miestnej komunikácie. Oddeľuje parcelu číslo 7230/1 od parcely, na ktorej je verejná komunikácia. Na betónových základových pásoch je betónová podmurovka, do ktorej sú osadené oceľové stĺpiky. Medzi stĺpkami sú osadené plotové dielce s pletivom. Výška plotu je do 1,40 m. V plote sa nachádzajú plotové vrátka a plotové vráta. Jednotlivé časti plotu sú opatrené náterom. Plot bol vyhotovený v roku 1976, je bežne udržiavaný. Jeho životnosť je určená na 50 rokov pri bežnej údržbe.

### 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	16,00m	700	23,24 Eur/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,00m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	22,40m <sup>2</sup>	435	14,44 Eur/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

**Dĺžka plotu:** 16,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 16\*1,40 = 22,40 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice	1976	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(16,00m * 53,98 \text{ Eur/m} + 22,40m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,618 * 1,00$	4 098,15
Technická hodnota	12,00 % z 4 098,15 Eur	491,78

## 2.2.3 Plot od zadnej ulice

Plot sa nachádza z východnej strany pozemku. Oddeľuje parcelu číslo 7230/1 od parcely, na ktorej je verejná komunikácia. Na betónových základových pásoch je betónová podmurovka, do ktorej sú osadené oceľové stĺpiky. Na stĺpkoch je výplň so strojovým pletivom. Výška plotu je do 1,50 m. V plote sa nachádzajú plotové vrátka. Jednotlivé časti plotu sú opatrené náterom. Plot bol vyhotovený v roku 2007, je bežne udržiavaný. Jeho životnosť je určená na 30 rokov pri bežnej údržbe.

### 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	19,00m	700	23,24 Eur/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,00m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky alebo betónové	30,00m <sup>2</sup>	380	12,61 Eur/m
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

**Dĺžka plotu:** 19,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 20\*1,50 = 30,00 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,618  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,00

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od zadnej ulice	2007	13	17	30	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(19,00m * 53,98 Eur/m + 30,00m <sup>2</sup> * 12,61 Eur/m <sup>2</sup> + 1ks * 129,12 Eur/ks) * 2,618 * 1,00	4 013,50
Technická hodnota	56,67 % z 4 013,50 Eur	2 274,45

**2.2.4 Vodovodná prípojka**

Rodinný dom je napojený na verejný vodovod vodovodnou prípojkou. Vodovodná prípojka je vybudovaná z rúr oceľových, izolovaných DN 32 x 2,0. Potrubie je uložené vo vykopanej ryhe do pieskového lôžka. Obsyp je štrkopieskom so zhutnením po vrstvách. Minimálna výška krytia je 1200 mm. Vo výpočte je uvažovaná dĺžka prípojky medzi oplotením a stenou rodinného domu od ulice. Nachádza sa na pozemku C KN parc. č. 7230/1. Dĺžka prípojky je 7,00 m. Prípojka bola vybudovaná v roku 1976. Pri bežnej údržbe je životnosť 60 rokov.

**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 navrhovacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 7,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,618  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,00

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1976	44	16	60	73,33	26,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,618 * 1,00$	760,35
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 760,35 \text{ Eur}$	202,79

## 2.2.5 Kanalizačná prípojka

Splašková kanalizácia je vybudovaná ako gravitačná z rúr PVC - DN 150 a je zaustená do kanalizačného zberáča, ktorý sa nachádza v miestnej komunikácii. Vo výpočte je uvažovaná dĺžka prípojky medzi oplatením a stenou rodinného domu od ulice. Dĺžka prípojky je 7,20 m. Nachádza sa na pozemku C KN parc. č. 7230/1. Potrubie je uložené vo vykopanej ryhe do pieskového lôžka. Obsyp bude štrkopieskom so zhutnením po vrstvách. Minimálna výška krytia 1000 mm. Pri bežnej údržbe je životnosť 60 rokov. Prípojka je užívaná od roku 1976.

### 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:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 7,20 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1976	44	16	60	73,33	26,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 2,618 * 1,00$	534,95
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 534,95 \text{ Eur}$	142,67

## 2.2.6 Elektrická prípojka NN

Elektrická prípojka NN je napojená na existujúcu miestnu vzdušnú rozvodnú sieť SSE. Elektrická sieť je na susednom pozemku CKN parc. č. 7231 a vzdušným káblom ide na konzolu, ktorá je osadená na stene rodinného domu a ďalej v stene do ER rozvádza, ktorý sa nachádza v skrinke, ktorá je osadená na vonkajšej stene domu pri vstupe. Dĺžka elektrickej medzi stĺpom a konzolou je 13,10 m. Elektrická prípojka bola zrealizovaná od roku 1976 a pri bežnej údržbe životnosť je určená na 50 rokov.



**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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 290/30,1260 = 9,63 Eur/bm  
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,78 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 13,10 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV:**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka NN	1976	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13,1 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 2,618 * 1,00$	330,27
Technická hodnota	12,00 % z 330,27 Eur	39,63

**2.2.7 Spevnené plochy betónové**

Betónová plocha je na prístupovom chodníku od ulice po vstup do rodinného domu, na okapovom chodníku od ulice po obvode rodinného domu. Na upravenom podklade je betónová doska z betónovej mazaniny s upraveným povrchom. Betónová doska je rozdelená dilatáciami. Spevnená plocha bola vybudovaná v roku 1976. Pri bežnej údržbe životnosť je určená na 60 rokov.

**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.a) Do hrúbky 100 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 260/30,1260 = 8,63 Eur/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:**  $10,60 * 1,00 + 13,30 * 0,60 + 2,60 * 1,70 = 23 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**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	1976	44	16	60	73,33	26,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$23 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 1,00$	519,65

Technická hodnota	26,67 % z 519,65 Eur	138,59
-------------------	----------------------	--------

## 2.2.8 Schody na vstupe do RD

Vonkajšie schody sú na vstupe do rodinného domu. Na železobetónovej doske je osadených sedem betónových stupňov, nastupnice a podstupnice boli upravené keramickou dlažbou v roku 2007. Vo výpočte sú pripočítané dva stupne ako náhrada za podestu. Schody boli vybudované v roku 1976. Pri bežnej údržbe životnosť schodov je určená na 80 rokov.

### 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:** 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $760/30,1260 = 25,23$  Eur/bm stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $(7+2)*1,50 = 13,5$  bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Schody na vstupe do RD	1976	44	36	80	55,00	45,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ Eur/bm stupňa} * 2,618 * 1,00$	891,70
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 891,70 \text{ Eur}$	401,27

## 2.2.9 Schody z predzáhradky na prízemie RD

Vonkajšie predložené schody sú z predzáhradky na prízemie rodinného domu. Sú umiestnené zo západnej strany domu. Boli vybudované ako súčasť prístavby v roku 1976. Na železobetónovej doske je šesť betónových stupňov vrátane železobetónovej podesty. Schody boli vybudované v roku 1976. Pri bežnej údržbe životnosť schodov je určená na 60 rokov.

### 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:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09$  Eur/bm stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $(4+2)*1,04 = 6,24$  bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Schody z predzáhradky na prízemie RD	1976	44	16	60	73,33	26,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	6,24 bm stupňa * 18,09 Eur/bm stupňa * 2,618 * 1,00	295,52
Technická hodnota	26,67 % z 295,52 Eur	78,82

## 2.2.10 Prípojka plynu

Vo výpočte je uvažované s časťou plynovej prípojky, ktorá je od meracej a regulačnej skrinky, ktorá je osadená pri plote od ulice v miestnej ulici po prestup do rodinného domu v mieste kotolne. Dĺžka prípojky vo výpočte je 16,50 m. Prípojka je z oceľových rúr, rúry sú oceľové, bezošve DN 25, sú izolované v časti, kde sú uložené v ryhe. Potrubie je uložené vo vykopanej ryhe do pieskového lôžka. Obsyp bude štrkopieskom so zhutnením po vrstvách. Minimálna výška krytia 800 mm. Väčšia časť potrubia je zavesená na stene rodinného domu. Pri bežnej údržbe je životnosť 40 rokov. Prípojka je užívaná od roku 1989. V čase ohliadky plynová prípojka je nefunkčná, plynomer je demontovaný.

### 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 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 16,50 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$   
**Dokončenosť:** 75 %

### TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1989	31	9	40	77,50	22,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončenej stavby	16,5 bm * 14,11 Eur/bm * 2,618 * 1,00	609,51
Východisková hodnota	16,5 bm * 14,11 Eur/bm * 2,618 * 1,00 * 75/100	457,13
Technická hodnota	22,50 % z 457,13 Eur	102,85

**Dokončenosť stavby:**  $(457,13 / 609,51) * 100\% = 75,00\%$

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom s.č. 392, Čadca	183 402,08	85 630,44
Sklad na parc. č. 7230, k. ú. Čadca	11 822,63	3 678,02
Plot od ulice	4 098,15	491,78
Plot od zadnej ulice	4 013,50	2 274,45
Vodovodná prípojka	760,35	202,79
Kanalizačná prípojka	534,95	142,67
Elektrická prípojka NN	330,27	39,63

Spevnené plochy betónové	519,65	138,59
Schody na vstupe do RD	891,70	401,27
Schody z predzáhradky na prizemie RD	295,52	78,82
Prípojka plynu	457,13	102,85
<b>Celkom:</b>	<b>207 125,93</b>	<b>93 181,31</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľností sa nachádzajú v mestskej časti Podzávoz, ktorá sa nachádza v okresnom meste Čadca. Mesto Čadca sa nachádza v severnej časti regiónu Kysuce. Cez mesto prechádzajú dopravné trasy do Poľska a do Českej republiky. Je dôležitý dopravný uzol. Mestom preteká rieka Kysuca. V okolí sa nachádzajú Javorníky a Kysucké Beskydy. Mesto má 24 500 obyvateľov. Aktuálna nezamestnanosť je do 10 %. Mesto je vzdialené od krajského mesta Žilina cca 30 km. Dom je samostatne postavený, v zastavanom území obce. Prístup je obecnou cestou, od centra mesta sú vzdialené cca 2,50 km. Prístup na pozemok a k rodinnému domu je priamo z miestnej cesty, ktorá je situovaná zo západnej strany pozemku. Dostupnosť do centra obce je do 10 minút. Rodinný dom je postavený na mierne svahovitom pozemku, ktorý je oplotený. Mesto má dobudovanú potrebnú technickú infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Na pozemok a k rodinnému domu sú zriadené prípojky: vody, kanalizácie, elektrická prípojka NN, plynová prípojka. Mesto sa nachádza v Žilinskom kraji. Dopravná dostupnosť do okresného a krajského mesta je vyhovujúca. Doprava do centra mesta, na autobusovú a železničnú stanicu je autobusom a osobnou dopravou. V meste a blízkom okolí sa nachádzajú objekty ľahkého priemyslu. Okresné mesto je sídlom okresných inštitúcií, dôležitý dopravný uzol so železničnou zástavkou, autobusovou zástavkou, s mestskou a prímestskou dopravou, prípojkou na diaľnicu.

#### b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom s príslušenstvom je svojím stavebno-technickým vyhotovením určená na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä vady viaznuce na nehnuteľnosť a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádzajú nie sú známe žiadne pripravované zmeny v ÚP, nie je plánovaná výstavba žiadnych verejnoprávnych stavieb a cestných komunikácií vyššieho významu. V danej lokalite neboli zistené žiadne priame riziká a okolností obmedzujúce užívanie bytového domu na daný účel. Nenachádzajú sa v žiadnom ochrannom pásme, pozemok nie je ohrozovaný náhlymi prírodnými úkazmi ako sú záplavy, zosuvy pôdy, zemetrasenie a pod. Predmetné nehnuteľnosti podľa dostupných podkladov sú zaťažené farchami.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

##### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností je metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri výpočte koeficientu polohovej diferenciacie sú zohľadnené predpísané faktory. Hodnoty okrajových indexov kvalitatívnych tried sú určené na základe interpolácie od priemerného koeficientu III. triedy. Priemerný koeficient predajnosti uvedený v tabuľke pre rodinné domy situované v obciach podobnej veľkosti je 0,20 až 0,30, ktorý nezodpovedá realitnému trhu v uvedenej oblasti. Preto pre okresné mesto Čadca je zvolený na úrovni 0,50 pretože ide o lokalitu, ktorá sa nachádza v dostupnej vzdialenosti od centra mesta. Hodnotená nehnuteľnosť má rozostavané a nedokončené prizemie a v čase ohliadky má prvky štandardného rodinného domu na celoročné bývanie jednej rodiny. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov ovplyvňujúcich hodnotu nehnuteľností je uvedené v nasledujúcej tabuľke. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu, veľkosť nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov,

celkový stav stavieb je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,50 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou ohodnocovaných stavieb a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných stavieb v danom mieste a čase). Hodnotu nehnuteľností ovplyvňujú zložité majetkoprávne vzťahy, ktoré sú v štádiu súdneho konania.

**Priemerný koeficient predajnosti: 0,50**

**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:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
<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>				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	nehodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,275	10	2,75
<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>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
<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 do žumpy	III.	0,500	7	3,50
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20

15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,275	7	1,93
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	<b>Názor znalca</b>				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>111,15</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB:**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 111,15 / 180$	0,618
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 93\ 181,31 \text{ Eur} * 0,618$	<b>57 586,05 Eur</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****POPIS:**

Pozemok C KN parcelné číslo 7230/1 sa nachádza v mestskej časti Podzávoz, ktorá sa nachádza v okresnom meste Čadca. Mesto Čadca sa nachádza v severnej časti regiónu Kysuce. Cez mesto prechádzajú dopravné trasy do Poľska a do Českej republiky. Je dôležitý dopravný uzol. Mestom preteká rieka Kysuca. V okolí sa nachádzajú pohorie Javorníky a Kysucké Beskydy. Mesto má 24 500 obyvateľov. Aktuálna nezamestnanosť je do 10 %. Mesto je vzdialené od krajského mesta Žilina cca 30 km. Na pozemku je postavený rodinný dom. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce. Prístup je obecnou cestou, od centra mesta sú vzdialené cca 2,50 km. Prístup na pozemok a k rodinnému domu je priamo z miestnej cesty, ktorá je situovaná zo západnej strany pozemku. Dostupnosť do centra obce je do 10 minút. Rodinný dom je postavený na mierne svahovitom pozemku, ktorý je oplotený. Mesto má dobudovanú potrebnú infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Na pozemok a k rodinnému domu sú zriadené prípojky: vody, elektrická prípojka NN, plynová prípojka, kanalizácie. Mesto sa nachádza v Žilinskom kraji. Dopravná dostupnosť do okresného a krajského mesta je vyhovujúca. Doprava do centra mesta, na autobusovú a železničnú stanicu je autobusom MHD a osobnou dopravou. V meste a blízkom okolí sa nachádzajú objekty ľahkého priemyslu. Okresné mesto je sídlom okresných inštitúcií, dôležitý dopravný uzol so železničnou zástavkou, autobusovou zástavkou, s mestskou a prímestskou dopravou, prípojkou na diaľnicu. Mesto je dôležitý dopravný uzol. V danej oblasti je zvýšený záujem o kúpu podobných pozemkov. Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností 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 situáciou. Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciacie a objektívne vystihuje hodnotu pozemkov v danom mieste a čase. Jednotková východisková hodnota pozemkov v okresnom meste Čadca ( 9,96 EUR/m<sup>2</sup> ), ktorá je stanovená príslušnou vyhláškou. Pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 12996. Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí alebo nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu sa vypočíta podľa vzťahu:  $VŠH_{poz} = M \cdot VŠH_{mj}$  ( EURO ), kde M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>, VŠH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EURO/m<sup>2</sup>. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:  $VŠH_{mj} = V_{Hmj} \cdot k_{pd}$  ( EURO/m<sup>2</sup> ), kde VŠ<sub>mj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky v EURO/m<sup>2</sup>. Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre okresné mestá, kde podľa

príslušnej vyhlášky je určená  $VH_{mj} = 9,96 \text{ E/m}^2$ . Takto určená jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý je vypočítaný podľa vzťahu:  $k_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$ . Charakteristiky určené pre jednotlivé koeficienty pre danú lokalitu sú odvodené od okresného mesta Čadca a sú nasledovné:

$k_s$  - koeficient všeobecnej situácie je určený 1,00, pretože ide o obytné zóny predmestí v mestách do 50 000 obyvateľov,

$k_v$  - koeficient intenzity využitia je určený 1,00, pretože ide o rodinné domy so štandardným vybavením

$k_d$  - koeficient dopravných vzťahov je určený 0,90 pretože ide o pozemky s využitím MHD

$k_f$  - koeficient funkčného využitia územia je určený na 1,10 pretože ide o plochu obytného územia

$k_i$  - koeficient technickej infraštruktúry je určený 1,30 dobrá vybavenosť, pretože ide o miesto, kde je možnosť napojenia na miestne rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektriny,

$k_z$  - koeficient povyšujúcich faktorov je 2,00, pretože ide o pozemok s vyhovujúcimi rozmermi, tvarom a terénymi a sadovými úpravami.

$k_r$  - koeficient redukujúcich faktorov je 1,00, nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
7230/1	zastavané plochy a nádvoria	528,00	528,00	1/1	528,00

Obec:

Čadca

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

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	0,90
$k_v$ 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	1,00
$k_d$ 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)	1,10
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
$k_r$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU:

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{pd} = 0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 1,30 \cdot 2,00 \cdot 1,00$	2,5740
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{pd} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 \cdot 2,5740$	25,64 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M \cdot VŠ_{MJ} = 528,00 \text{ m}^2 \cdot 25,64 \text{ Eur/m}^2$	<b>13 537,92 Eur</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou súdneho je stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 392 s príslušenstvom postaveného na parcele číslo 7230/1 a pozemku C KN parcelné číslo 7230/1, k. ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom s.č. 392, Čadca	52 919,61
Sklad na parc. č. 7230, k. ú. Čadca	2 273,02
Plot od ulice	303,92
Plot od zadnej ulice	1 405,61
Vodovodná prípojka	125,32
Kanalizačná prípojka	88,17
Elektrická prípojka NN	24,49
Spevnené plochy betónové	85,65
Schody na vstupe do RD	247,98
Schody z predzáhradky na prizemie RD	48,71
Prípojka plynu	63,56
<b>Spolu stavby</b>	<b>57 586,05</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky evidované na LV č. 12996, k.ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca - parc. č. 7230/1 (528 m <sup>2</sup> )	13 537,92
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>71 123,97</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>71 100,00</b>

**Slovom: Sedemdesiatjedentisícsto EUR**

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Obmedzenia a rizika sú známe a sú evidované na liste vlastníctva č. 12996.

V Žiline dňa 4.8.2020

Ing. Viliam Berešík

## IV. PRÍLOHY

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku ( DDHC 011/2020) zo dňa 12.06.2020              | list č. 1    |
| 2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu dražba zo dňa 12.06.2020               | list č. 2    |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 12996, k. ú. Čadca               | list č. 3    |
| 4. Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 7230/1, k. ú. Čadca zo dňa 04.08.2020              | list č. 4    |
| 5. Prehlásenie o veku stavby rodinného domu s. č. 392 v Čadci zo dňa 25.04.2018                  | list č. 5    |
| 6. Nákres pôdorysov rodinného domu s. č. 392 v Čadci   | list č. 6    |
| 7. Fotografie nehnuteľností na pozemku C KN parcelné číslo 7230/1, k. ú. Čadca zo dňa 07.07.2020 | list č. 7- 8 |
| 8. Širšie vzťahy v meste Čadca   | list č. 9    |



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 13 00 Poruchy stavieb, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910224.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 23/2020.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.