

Meno, adresa znalca: Ing. Michal Derkits,
Predmestská 1352/59, 010 01 Žilina
Tel. 0903 292921, e-mail: michal2991972@gmail.com
Evidenčné číslo znalca 914594

Objednávateľ : WEMOVE INVESTMENT, a.s.
V.Tvrdého 793/21
010 01 ŽILINA

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 14.09.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 239-2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 14 v rátane príslušenstva postavenom na pozemku C-KN parc.č.1084/2, pozemku C-KN p.č.1084/2 a objektu Agrohaly - stavba bez súp.čísła na C-KN p.č.880/2 a 880/60, nehnuteľnosti evidované v liste vlastníctva č.559 v k.ú. Turie, obec Turie, okres Žilina pre účel dobrovoľnej dražby spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/2 na hodnotených nehnuteľnostiach evidovaných v liste vlastníctva č.559 v k.ú.Turie, obec Turie, okres Žilina.

Počet strán posudku (z toho príloh): (.....)

Počet vyhotovení: 7 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 14 v rátane príslušenstva postavenom na pozemku C-KN parc.č.1084/2, pozemku C-KN p.č.1084/2 a objektu Agrohaly - stavba bez súp.čísła na C-KN p.č.880/2 a 880/60, nehnuteľnosti evidované v liste vlastníctva č.559 v k.ú. Turie, obec Turie, okres Žilina.

2. Dátum vyžiadania posudku:

- 14.09.2022

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:

- 16.11.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 14.09.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 14.09.2022;
- ZP 36/2012 zo dňa 03.09.2012;
- Zjednodušené nákresy hodnotených nehnuteľností;
- Kolaudačné rozhodnutie na prestavbu, nadstavbu RD s.č.14 zo dňa 19.04.1989;

5.2 Získané znalcom :

- Kópia z katastrálnej mapy záujmového územia k.ú. Turie vyhotovená cez internetový portál dňa 06.10.2022;
- Výpis z Listu vlastníctva č.559 k.ú. Turie vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 06.10.2022;
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností RD s.č.14 s príslušenstvom a objektu Agrohaly - stavba bez súp.č. na C-KN p.č.880/2 a 880/60;
- Fotodokumentácia;
- Orto - foto mapa záujmovej oblasti.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z.;
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavieb. objektov;
- Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- 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 znení neskorších predpisov;
- 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;
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z.;
- Vyhláška MS SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva Zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrtrok 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účel dobrovoľnej dražby spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/2 na hodnotených nehnuteľnostiach evidovaných v liste vlastníctva č.559 v k.ú.Turie, obec Turie, okres Žilina.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy výpočtu :

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je vykonaný pre nedostatok relevantných podkladov na porovnávanie pre daný typ nehnuteľnosti a lokalitu. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko ide o nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty stavieb je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrtrok 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb - koeficient pre stavebníctvo ako celok k IV.Q.1996.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností vytvorený cez katastrálny portál z listu vlastníctva č.559 k.ú. Turie zo dňa 06.10.2022;

Kópia z listu vlastníctva je uvedená v prílohovej časti posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.10.2022;
- Zameranie zastavanej plochy podlaží stavby vykonané dňa 19.10.2022;
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 19.10.2022;

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Projektová dokumentácia hodnoteného RD s.č.14 a Agrohaly - stavba bez súp. čísla bola poskytnutá čiastočná (pôdorysy podlaží zo ZP č.36/2012) znalcovi nebola poskytnutá, skutkový stav bol zistený kontrolným meraním a je zakreslený v prílohovej časti znaleckého posudku. Poloha inžinierskych sietí bola overená počas obhliadky (povrchové znaky vodovodu, plynu, NN rozvody, splaškovej kanalizácie a slaboprúdové rozvody).

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom:

Poskytnutá právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, vlastníctvo k hodnoteným nehnuteľnostiam bolo dokladované "Výpisom z katastra nehnuteľností" vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 06.10.2022 listom vlastníctva č.559 k.ú. Turie ako súpis nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve. Kópia z katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom parcely registra "C" evidovanej na katastrálnej mape, poloha a obrys hodnoteného objektu RD s.č.14 a objektu Agrohaly - stavba bez súp.č. na C-KN p.č.880/2 a 880/60. Vek RD s.č.14 je pre účely ohodnotenia uvažovaný 33 rokov (rok výstavby 1989) a to na základe dokladu - kolaudačného rozhodnutia zo dňa 19.04.1989, vek objektu Agrohaly - stavba bez súp. čísla na C-KN p.č.880/2 a 880/60 je pre účely ohodnotenia uvažovaný 38 (rok výstavby 1984, čomu zodpovedá aj materiálno- technické prevedenie hodnoteného objektu) a to na základe informácií čerpaných zo ZP č.36/2012, kolaudačné rozhodnutie a ani iný doklad nebol znalcovi predložený (podľa poskytnutých informácií doklady o veku objektu Agrohaly sa nedochovali). Titul nadobudnutia na nehnuteľnosti zapísané v LV č.559 k.ú.Turie, obec Turie nebol znalcovi poskytnutý. Kópie právnej dokumentácie sú v prílohovej časti posudku.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Rodinný dom - s.č.14 na C-KN parc.č. 1084/2 k.ú.Turie, obec Turie;
- Príslušenstvo k RD súp.č.14;
- Pozemok C-KN parc.č. 1084/2 druh pozemku - zastavané plochy a nádvorja o výmere 289 m² v k.ú.Turie, obec Turie;
- Agrohala - stavba bez súp. čísla na C-KN p.č.880/2 a 880/60 v k.ú.Turie, obec Turie;

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD súp.č.14 na C-KN p.č.1084/2 k.ú.Turie, obec Turie

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je dvoj generačný, troj podlažný, čiastočne podpivničený rodinný dom súp. číslo 14 postavený na pozemku C-KN parc.č.1084/2 v intraviláne katastrálneho zemiaa Turie (v okrajovej obytnej časti obce tvorenej existujúcej IBV - uličná zástavba rodinných domov s vlastným zázemím a dobudovanou

kompletnou infraštruktúrou), v obci Turie, okres Žilina. Stavba má charakter rodinného domu, nakoľko jej prevažná časť je určená na bývanie. Rodinný dom obsahuje pivnice /1.Podzemné podlažie/, prízemie /1.Nadzemné podlažie/ a obytné podkrovie. Na hodnotenom RD s.č.14 v čase miestneho šetrenia boli viditeľné práce na modernizácii v interiéri a exteriéri RD uskutočnené v minulom období, hodnotený objekt je užívaný od roku 1989. Rodinný dom s.č.14 je napojený na verejné rozvody elektrickej energie, vody, plynu, splaškovej kanalizácie a slaboprúdové rozvody.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Rodinný dom súp.č.14 je prístupný cez 1.NP zo západnej strany do zádveria s chodbou a schodiskovým priestorom do 1.PP, vyvýšeného 1.NP a do 2.NP a samostatným vstupom do garáže v 1.NP. 1.NP - prízemie je dispozične tvorené komunikačným jadrom - chodba, schodisko, 2x obytná izba, kuchyňa, samostatné WC, tech. miestnosť, 2.NP je dispozične tvorené s komunikačným jadrom chodba so schodiskom, 3x obytná izba, kúpeľňa s WC, kuchyňa a loggia s orientáciou na západ. 1.PP -suterén je dispozične tvorený komunikačným jadrom schodisko s chodbou, a skladovými priestormi s práčovňou. viď zjednodušený nákras v prílohovej časti posudku.

TECHNICKÉ RIEŠENIE

Základy - betónové pásové s vodorovnou a zvislou izoláciou proti vlhkosti, na základových pásoch a zhutnenom štrku je položená monolitická podkladová železobetónová doska.

Zvislé nosné konštrukcie - obvodové steny v 1.PP sú monolitické, obvodové steny a nosné priečky v 1.NP a obytnom podkroví sú murované o skladobnej hr.400, 300 mm a obvodové steny sú s povrchovou úpravou fasády z brizolitovej omietky, deliace priečky sú murované z tehál o skl. hr.100 a 150 mm.

Vodorovné nosné konštrukcie 1.PP, 1.NP a 2.NP je stropná konštrukcia železobetónová s rovným podhl'adom. Schodiskový priestor z vyvýšeného 1.NP do 1.PP a do 2.NP je tvorený ŽB schodiskom s povrchom nástupníc z lepenej PVC podlahoviny a nástupnicami z mäkkého dreva. Hodnotený objekt má konštrukciu strechy - plochu strechu s krytinou z asfaltových natavovaných pásov s klampiarskymi prvkami z pozinkovaného plechu, klampiarske prvky okien sú v prevažnej miere taktiež z pozinkovaného plechu.

Vnútorne úpravy povrchov - vápenná hladená omietka, v kúpeľni s WC, samostatnom WC, kuchyni v 1.NP, v práčovni je vyhotovený keramický obklad stien. Výplne otvorov - plastové okná z izolačným dvoj sklom (1.NP a 2.NP), okná sú opatrené hliníkovými vnútornými žalúziami, okná v 1.PP drevené zdvojené, dvere sú plné resp. z 2/3 tretín presklené drevené rámové z výplňou. vráta rámové s výplňou otvárajú.

Podlahy - kúpeľňa s WC, práčovňa, samostatné WC, chodby sú z keramickej dlažby, ďalej v ostatných miestnostiach a v kuchyniach a obytných izbách v prevažnej miere veľkoplošné parkety resp. v menšej miere lepená PVC podlahovina, podlahy v 1.PP v prevažnej miere z cementového poteru (v menšej miere z dlažby).

VNÚTORNÉ ROZVODY

vodovod - rozvod studenej aj teplej vody potrubím z pozinkovaného potrubia, ohrev TÚV je riešený prostredníctvom ohrievača TÚV v plynovom turbo kotly zn.BAXI (v 1.NP resp. cez plynový kotol v 1.NP - prevedenie turbo), kanalizácia - rozvody z kameninového potrubia rúr odkanalizovanie do verejnej kanalizácie z PVC prípojkou.

elektroinštalácia - rozvod svetelný a zásuvkový, rozvod motorickej energie v 1.NP, rozvádzač inštalovaný v 1.NP, bleskozvod nie je vyhotovený.

vykurovanie - je zabezpečené cez plynový kotol -prevedenie turbo kotol v 1.NP cez oceľové doskové radiátory s termoregulačnými ventilmi v 1.NP a 2.NP (v 1.PP oceľové vykurovacie telesá), slaboprúdové rozvody - sú osadené slaboprúdové rozvody pre TV, internet v 1.NP a 2.NP.

VNÚTORNÉ VYBAVENIE

kuchyňa v 1.NP - je opatrená linkou na báze dreva v dl. 3,2 bm, za kuchynskou linkou je keramický obklad, kuchynský nerezový drez s pákovou zmiešavacou batériou, elektrická rúra s plynovou štvorhoráková varnou doskou.

Kuchyňa v 2.NP - je opatrená linkou na báze dreva v dl. 5,2 bm, kuchynský nerezový drez s pákovou zmiešavacou batériou, elektrická rúra s keramickou varnou doskou a digestorom.

Kúpeľňa s WC v 2.NP - v čase obhliadky je opatrená obmurovanou plastovou vaňou, keramickým umývadlom, vybavené pákovými zmiešavacími batériami (nad vaňou batéria so sprchovým nadstavcom) a WC so zadnou nádržkou.

Priestor samostatného WC v 1.NP - je vybavený WC so zadnou nádržkou, keramickým umývadlom s kalsickou vodovodnou batériou, keramickým obkladom a a keramickou dlažbou.

Priestor práčovne v 1.PP je vybavený obmurovanou smaltovanou vaňou s klasickou vodovodnou batériou so sprchovým nadstavcom, keramickým obkladom a keramickou dlažbou.

Technický stav jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti je v dobrom technickom stave, vzhľadom na to, že na hodnotenom objekte prebieha čiastočná rekonštrukcia - modernizácia v minulom období v interiéri a exteriéri RD, ktorá zahŕňala výmenu okien, vy spravenie keramických obkladov stien, výmenu kuchynskej linky v rátane spotrebičov v 2.NP, v prevažnej miere vy spravenie keramických obkladov a podláh a výmenu

zariadení predmetov v 2.NP, výmeny vnútorných rozvodov inžinierskych sietí - vykurovania v rátaťne zdroja tepal a TÚV.

Objekt je schopný trvalého štandardného celoročného užívania. Obhliadkou nehnuteľnosti neboli zistené žiadne poruchy a vady konštrukcií resp. vybavenia, ktoré by mohli neprimerane znížiť životnosť objektu. Konštrukčné, materiálové a dispozičné vyhotovenie stavby zodpovedá štandardu súčasného obdobia. Vzhľadom na realizovanú modernizáciu na rodinnom dome súp.č.14 je životnosť stavby určená na 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1989	1,2*(8,74*10,93-3,31*5,53)	92,66	120/92,66=1,295
1. NP	1989	8,74*10,93	95,53	120/95,53=1,256
1. Podkrovia	1989	9,82*10,93	107,33	120/107,33=1,118

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	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické,	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
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	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod zemného plynu	35
	Spolu	5450

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
-----------	--	--

	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	170

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.7.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - z betónu,	90
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
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,	1040
9	Ploché strechy	
	9.1 jednoplášťové bez tepelnej izolácie	145
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
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
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod zemného plynu	35
	Spolu	6575

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c vrátane typov turbo (BAXI) (1 ks)	335
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) (3.2 bm)	176
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1091

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
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.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 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
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5650

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.2 bm)	286
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
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
	40.6 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	

	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1276

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5450 + 170 * 1,295)/30,1260$	188,21
1. NP	$(6575 + 1091 * 1,256)/30,1260$	263,74
1. Podkrovie	$(5650 + 1276 * 1,118)/30,1260$	234,90

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1989	33	87	120	27,50	72,50
1. NP	1989	33	87	120	27,50	72,50
1. Podkrovie	1989	33	87	120	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1989		
Východisková hodnota	$188,21 \text{ €/m}^2 * 92,66 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	54 788,93
Technická hodnota	72,50% z 54 788,93	39 721,97
1. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	$263,74 \text{ €/m}^2 * 95,53 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	79 154,13
Technická hodnota	72,50% z 79 154,13	57 386,74
1. Podkrovie z roku 1989		
Východisková hodnota	$234,90 \text{ €/m}^2 * 107,33 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	79 206,70
Technická hodnota	72,50% z 79 206,70	57 424,86

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	54 788,93	39 721,97
1. nadzemné podlažie	79 154,13	57 386,74
1. podkrovné podlažie	79 206,70	57 424,86
Spolu	213 149,76	154 533,57

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Agrohala - stavba bez súp. čísla na C-KN p.č.880/2 a 880/60

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je objekt haly "Agrohala - stavba bez súp.č." na C-KN p.č.880/2 a 880/60 v intraviláne k.ú.Turie, obec Turie areály bývalého poľnohospodárskeho družstva v obci Turie. Hodnotený objekt je dispozične tvorený jedným nadzemným podlažím a to otvoreným priestorom prístupným z východnej a západnej strany cez drevené posuvné vráta. Objekt je osadený na betónových základoch - pätkách s nosnou konštrukciou z lepených drevených väzníkov s obitím z drevených dielcov resp. dreveným obitím, konštrukcia strechy je sedlová strecha s krytinou z pozinkovaného plechu s klampiarskymi prvkami z pozinkovaného plechu, hodnotený objekt nemá realizovanú stropnú konštrukciu, hodnotená hala má okná drevené zdvojené, vráta drevené zásuvné, podlahy priemyselná podlaha betónová, rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie (rozvody vody, kanalizácie plynofikácie resp. vykurovania nie sú realizované). Objekt Agrohaly má rozvody vzduchotechniky a slaboproudové rozvody - kamerový systém so zabezpečením.

Technický stav jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti je vo vyhovujúcom technickom stave, vzhľadom na to, že na hodnotenom objekte prebiehajú udržiavacie práce aby hodnotený objekt mohol slúžiť na účel ktorý bol realizovaný, v minulosti na hodnotenom objekte vznik požiar vo východnej časti objektu a časť haly bola asanovaná.

Objekt je schopný trvalého mierne pod štandardného celoročného užívania. Obhliadkou nehnuteľnosti neboli zistené žiadne poruchy a vady konštrukcií resp. vybavenia, ktoré by mohli neprimerane znížiť životnosť objektu. Konštrukčné, materiálové a dispozičné vyhotovenie stavby zodpovedá miernemu pod štandardu súčasného obdobia. Vzhľadom na celkový technický stav je životnosť objektu Agrohalý - stavba bez súp.č. na C-KN p.č.880/2 a 880/60 určená na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
24,32*37,22*0,15	135,78
Vrchná stavba	
24,32*37,22*6,20	5 612,18
Zastrešenie	
24,32*37,22*7,16/2	3 240,58
Obstavaný priestor stavby celkom	8 988,54

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,936$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,32*37,22	905,19	Repr. 6,20		6,2

Priemerná zastavaná plocha: $(905,19) / 1 = 905,19 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(905,19 * 6,2) / (905,19) = 6,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 905,19) = 0,9465$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,2) = 0,9806$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	19,00
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,80	23,20	36,74
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	17,42
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,75
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,79
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	0,95
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	3,17
13	Okná	4,00	1,00	4,00	6,33
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	7,92

15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,25	1,25	1,98
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výt'ahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,10	0,60	0,95
	Spolu	100,00		63,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 63,15 / 100 = 0,6315$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Spoluvlastnícky podiel:

$$1/2$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 43,19 €/m^3 * 3,307 * 0,6315 * 0,9465 * 0,9806 * 0,936 * 0,95$$

$$VH = 74,4394 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Agrohala - stavba bez súp. čísla na C-KN p.č.880/2 a 880/60	1984	38	22	60	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	74,4394 €/m ³ * 8988,54 m ³	669 101,52
Technická hodnota	36,67 % z 669 101,52 €	245 359,53

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Murovaný hospodársky objekt - stavba bez súp. čísla na C-KN p.č.1084/2

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je hospodársky objekt bývalé chlievy a sklady, v čase miestneho šetrenia užívaný ako skladové priestory, jedná sa o jedno podlažný objekt, tvorený dvomi samostatne prístupnými priestormi. Stavba bez súp.čísla sa nachádza na C-KN p.č.1084/2 juhovýchodne od RD s.č.14, hodnotený objekt je osadený na betónových pásoch s betónovou podmuróvkou a s izoláciou proti zemnej vlhkosti pod nosnými obvodovými múrmi o skl. hr. 300 mm, s povrchom fasády z brizolitovej omietky, vnútorná povrchová úprava je z vápennej omietky, stropná konštrukcia je ŽB monolitická s rovným podhl'adom, konštrukcia krovu je plochá strecha s krytinou z asfaltových natavovaných pásoch s klampiarskymi prvkami taktiež z pozinkovaného plechu, dvere rámové, okná drevené zdvojené s parapetmi z pozinkovaného plechu, podlahy hladný betón, elektroinštalácia svetelná. Hodnotený objekt je užívaný od roku 1989 a je na ňom vykonávaná pravidelná údržba, objekt plní účel na ktorý bol realizovaný a jeho predpokladaná životnosť určená odborným odhadom na 80 rokov.

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	1989	2,61*7,90	20,62	18/20,62=0,873
-------	------	-----------	-------	----------------

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xyrolit, hladný betón s náterom	350
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4735

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4735 + 0 * 0,873)/30,1260$	157,17

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1989	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$157,17 \text{ €/m}^2 * 20,62 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	10 181,60
Technická hodnota	$58,75\% \text{ z } 10 181,60$	5 981,69

2.3.2 Oplotenie

Predmetom ohodnotenia je plot od miestnej komunikácie a susedného pozemku zo západnej a južnej strany voči RD s.č.14. Základy sú betónové monolitické, podmurovka - monolitická, stĺpy sú vyhotovené ako murované, výplň plotu je drevená zvislá. Súčasťou sú plotové drevené vrátka 1x vstupné drevené vrátka a 1x vráta pre motorové vozidlá. Oplotenie bolo dané do užívania v roku 1989 a jeho predpokladaná životnosť vzhľadom na technický stav určená odborným odhadom na 50 rokov.

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	24,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	36,00m ²	425	14,11 €/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: $22+2 = 24,00$ m

Pohľadová plocha výplne: $24*1.5 = 36,00$ m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00m * 53,98 €/m + 36,00m^2 * 14,11 €/m^2 + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 3,307 * 0,95$	6 380,25
Technická hodnota	$34,00 \% z 6 380,25 €$	2 169,29

2.3.3 Vodovodná prípojka

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.14 na verejnú vodovodnú sieť umiestnenú pri objekte rodinného domu v krajnici verejnej miestnej komunikácie zo západnej strany. Prípojka slúži výlučne hodnotenému objektu rodinného domu s.č.14, vyhotovená je z ocelového potrubia, dl. 14 bm, DN 25 mm. Vodovodná prípojka do užívania daná v roku 1989 a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie

Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek:	14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14 bm * 59,09 €/bm * 3,307 * 0,95	2 598,96
Technická hodnota	34,00 % z 2 598,96 €	883,65

2.3.4 Kanalizačná prípojka

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.14 na verejnú sieť splaškovej kanalizácie umiestnenú pri objekte rodinného domu v krajnici verejnej miestnej komunikácie zo západnej strany. Prípojka slúži výlučne hodnotenému objektu rodinného domu s.č.14, vyhotovená je z PVC potrubia, dl. 16 bm, DN 150 mm. Kanalizačná prípojka do užívania daná v roku 2017 a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

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 €/bm

Počet merných jednotiek: 16 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2017	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16 bm * 28,38 €/bm * 3,307 * 0,95	1 426,56
Technická hodnota	90,00 % z 1 426,56 €	1 283,90

2.3.5 Spevnené plochy - chodníky

Predmetom ohodnotenia sú chodníky - okapové chodníky pri RD s.č.11, vyhotovené sú z monolitického betónu hr.150 mm. Do užívania dané v roku 1989 ich predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov vzhľadom na technický stav.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$1,1*14+1,0*11,8+12*1,1 = 40,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - chodníky	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	1 389,80
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 1\,389,80 \text{ €}$	472,53

2.3.6 NN prípojka

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.14 na verejnú vzdušnú NN sieť umiestnenú pri objekte rodinného domu zo západnej strany. Prípojka slúži výlučne hodnotenému objektu rodinného domu s.č.14, vyhotovená je ako jedno káblová vzdušná medená o dĺ. 18 bm. NN prípojka do užívania daná v roku 1989 a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom 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.p) káblová prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	6,57 €/bm
Počet merných jednotiek:	18 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 3,307 * 0,95$	619,22
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 619,22 \text{ €}$	210,53

2.3.7 Prípojka plynu

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.14 na verejný STL plynovod, inžinierska sieť umiestnenú pri objekte rodinného domu v krajnici verejnej miestnej komunikácie zo západnej strany. Prípojka slúži výlučne hodnotenému objektu rodinného domu s.č.14, vyhotovená je z oceleového potrubia, dĺ. 15 bm, DN 150 mm.

Plynová prípojka do užívania daná v roku 1989 a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

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: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	664,93
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 664,93 \text{ €}$	226,08

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.14 na C-KN p.č.1084/2 k.ú.Turie, obec Turie	213 149,76	154 533,57
Agrohala - stavba bez súp. čísla na C-KN p.č.880/2 a 880/60	669 101,52	245 359,53
Murovaný hospodársky objekt - stavba bez súp. čísla na C-KN p.č.1084/2	10 181,60	5 981,69
Oplotenie	6 380,25	2 169,29
Vodovodná prípojka	2 598,96	883,65
Kanalizačná prípojka	1 426,56	1 283,90
Spevnené plochy - chodníky	1 389,80	472,53
NN prípojka	619,22	210,53
Prípojka plynu	664,93	226,08
Celkom:	905 512,60	411 120,77

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: RD s.č.14

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť rodinný dom - s.č.14 na C-KN parc.č. 1084/2 s príslušenstvom k RD súp.č.14 a pozemková plocha pozostávajúca zo šiestich parciel C-KN parc.č. 1084/2 druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 289 m², hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území Turie, samostatná obec Turie, obec Turie možno považovať za rýchlo dostupné obytné predmestie krajského mesta Žilina). V súčasnosti je obec Turie samostatná obec s počtom obyvateľov 2080 k 31.12.2021 a obsahuje základnú občiansku vybavenosť na úrovni obce. Hodnotený rodinný dom je situovaný v okrajovej obytnej časti obec Turie, v zástavbe samostatne stojacich rodinných domov s vlastnou predzáhradkou, dvorom a záhradou, v čase obhliadky prebieha čiastočná individuálna výstavba rodinných domov na okolitých nezastavaných pozemkoch a tým dochádza k zahusťovaniu resp. rozširovaniu existujúcej zástavby (IBV) resp. k modernizácii existujúcej IBV s vlastným zázemím a dobudovanou infraštruktúrou a s napojením cez ul.Kamenica na verejnú (hlavná komunikácie v obce) komunikácie. Najbližšia existujúca zástavba pri hodnotenom RD s.č.14 je priamo na susedných pozemkoch pozdĺž verejnej miestnej komunikácie severne od hodnotených nehnuteľností a je tvorená objektmi určenými na bývanie IBV (RD s vlastným zázemím). Pozemková plocha ako celok je rovinná a čiastočne zastavaná RD s.č.14 s príslušenstvom, ostatná nezastavaná plocha vytvára pred záhradu, záhradu a dvor pri RD. RD s.č.14 je osadený na pozemku prístupnom priamo z verejnej miestnej komunikácie (ul.Kamenica) zo západnej strany s možnosťou napojenia na verejné rozvody (vody, plynu, NN, splaškovej kanalizácie a slaboprúdové rozvody) podzemných a nadzemných vedení inžinierskych sietí umiestnených pozdĺž verejnej miestnej komunikácie. V danej lokalite záujem o kúpu nehnuteľností podobného typu je v rovnováhe až mierne vyšší ako je ponuka na realitnom trhu, pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné s nezamestnanosťou do 10 % vzhľadom na dobrú dostupnosť krajského mesta Žilina. Dostupnosť centra obce Turie a tým aj kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni obce je dobrá, t.j. cca 15 min. chôdze (cca 2,0 km). Dopravné spojenie s krajským mestom Žilina a tým aj dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni krajského mesta a rovnako aj zvýšeného počtu pracovných príležitostí je veľmi dobrá, t.j. cca 15 min. jazdy autom (cca 11,5 km). V danej lokalite je na hranici pozemku možnosť napojenia na verejný rozvod vody, plynu, elektrickej energie, splaškovej kanalizácie v rátane slaboprúdových rozvodov (hodnotený rodinný dom je napojený na rozvody vody, plynu, NN rozvody, spaľškovú kanalizáciu v rátane slaboprúdových rozvodov). Hodnotený rodinný dom je umiestnený v oblasti bez nepredpokladaných zmien územného plánu v jestvujúcej zástavbe. Prostredie, v ktorom sa nachádzajú hodnotené nehnuteľnosti nie je ovplyvnené hlukom z dopravy a ani iných zdrojov a iné negatívne vplyvy okolia na hodnotené nehnuteľnosti neboli zistené.

Hodnotený objekt Agrohaly - stavba bez súp.č. na C-KN parc.č. 880/2 a 880/60 bez príslušenstva sa nachádza v bývalom areáli poľnohospodárskeho družstva v zastavanom území Turie, samostatná obec Turie, obec Turie možno považovať za rýchlo dostupné obytné predmestie krajského mesta Žilina). V súčasnosti je obec Turie samostatná obec s počtom obyvateľov 2080 k 31.12.2021 a obsahuje základnú občiansku vybavenosť na úrovni obce. Hodnotený objekt Agrohala - stavba bez súp.č. na C-KN parc.č. 880/2 a 880/60 je situovaný v okrajovej časti obec Turie, v zástavbe objektov (budov a hál) bývalého poľnohospodárskeho družstva s dobudovanou infraštruktúrou a s napojením na verejnú (hlavná komunikácie v obce) v obci cez vnútro areálové spevnené komunikácie. Najbližšia existujúca zástavba pri hodnotenom objekte Agrohaly - stavba bez súp.č. na C-KN parc.č. 880/2 a 880/60 je priamo na susedných pozemkoch v z južnej strany a je tvorená objektmi určenými skladovanie, ľahkú výrobu (bývalé poľnohosp. družstvo). Pozemková plocha ako celok je rovinná a je v celosti zastavaná objektom Agrohaly - stavba bez súp.č. na C-KN parc.č. 880/2 a 880/60, s možnosťou napojenia na vnútro areálové rozvody (vody, plynu, NN, splaškovej kanalizácie a slaboprúdové rozvody). V danej lokalite záujem o kúpu nehnuteľností podobného typu je nižší ako je ponuka na realitnom trhu, pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné s nezamestnanosťou do 10 % vzhľadom na dobrú dostupnosť krajského mesta Žilina. Dostupnosť centra obce Turie a tým aj kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni obce je dobrá, t.j. cca 5 min. chôdze (cca 0,6km). Dopravné spojenie s krajským mestom Žilina a tým aj dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni krajského mesta a rovnako aj zvýšeného počtu pracovných príležitostí je veľmi dobrá, t.j. cca 15 min. jazdy autom (cca 11,5 km). V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, plynu, elektrickej energie, splaškovej kanalizácie v rátane slaboprúdových rozvodov (cez vnútro areálové rozvody). Hodnotený objekt Agrohaly - stavba bez súp.č. je umiestnený v oblasti bez nepredpokladaných zmien územného plánu v jestvujúcej zástavbe. Prostredie, v ktorom sa nachádzajú hodnotené nehnuteľnosti je ovplyvnené primeraným hlukom z dopravy resp. iných zdrojov (s ohľadom na charakter hodnoteného objektu) a iné negatívne vplyvy okolia na hodnotené nehnuteľnosti neboli zistené.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotený rodinný dom s.č.14 bol postavený a skolaudovaný ako dvojgeneračný rodinný dom, v čase ohodnotenia bol užívaný, hodnotená nehnuteľnosť je vhodná na štandardné celoročné bývanie. Vzhľadom k súčasnému účelu využitia hodnotenej nehnuteľnosti ako aj okolitej zástavbe a z toho vyplývajúcich obmedzení nie je predpoklad jej iného využitia.

Hodnotený objekt Agrohaly - stavba bez súp.č. na C-KN p.č.880/2 880/60 bol postavený a skolaudovaný ako výrobná hala, v čase ohodnotenia bol užívaný, hodnotená nehnuteľnosť je vhodná na mierne pod štandardné celoročné užívanie. Vzhľadom k súčasnému účelu využitia hodnotenej nehnuteľnosti ako aj okolitej zástavbe a z toho vyplývajúcich obmedzení nie je predpoklad jej iného využitia.

c/. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Počas obhliadky neboli na hodnotenom objekte RD s.č.14 s príslušenstvom zistené žiadne riziká obmedzujúce užívanie nehnuteľnosti, na ktorý slúžia v čase miestneho šetrenia spojeného s obhliadkou.

Počas obhliadky boli na hodnotenom objekte Agrohaly - stavba bez súp.č. na C-KN p.č.880/2 880/60 zistené riziká obmedzujúce užívanie nehnuteľnosti, na ktorý slúžia v čase miestneho šetrenia spojeného s obhliadkou a to nie je zabezpečený prístup k hodnotenej nehnuteľnosti z verejných miestnych komunikácií a chodníkov (prístup cez pozemkové plochy vo vlastníctve iného subjektu) a taktiež pozemkové plochy C-KN p.č.880/2 880/60 nie sú evidované v liste vlastníctva č.559, t.j. vlastníkom stavby Agrohaly - stavba bez súp. čísla nie je vlastníkom pozemkov pod stavbou (LV č.1227- vlastníkom SR).

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) so zohľadnením špecifik vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru - samostatná obec Turie (obytné predmestie krajského mesta), polohu - voči centru krajského mesta Žilina, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov,, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,550	13	7,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,550	30	16,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,100	8	8,80
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,650	7	11,55
	objekty pre bývanie,				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,100	6	6,60
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				

6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,650	10	16,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,100	9	9,90
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,100	6	6,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,550	5	2,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,650	6	9,90
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,100	7	7,70
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,303	7	2,12
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,550	10	5,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,550	8	4,40
	Les vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,100	9	9,90
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,550	8	4,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,303	4	1,21
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	II.	1,100	20	22,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	153,87

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 153,87 / 180$	0,855
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 165\,761,24 \text{ €} * 0,855$	141 725,86 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky v intraviláne k.ú.Turie, obec Turie**

Výpočet metódou polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline so zohľadnením špecifik vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Koeficienty použité pri výpočte zohľadňujú polohu nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, dostupnosť najbližšieho sídelného útvaru, dostupnosť inžinierskych sietí ako aj možnosť ďalšieho využitia. Východisková hodnota bola odvodená od východiskovej hodnoty veľmi dobre dostupného krajského mesta Žilina, nakoľko v danej lokalite dopyt po nehnuteľnostiach

podobného typu mierne prevyšuje ponuku. Úroveň východiskovej hodnoty pozemkov bola stanovená na 70% z hodnoty 26,56 EUR/m², t.j. 70% z VH mesta Žilina. Priaznivý vplyv všeobecnú hodnotu pozemkov má ich poloha v obci Turie a dostupnosť krajského mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1084/2	zastavaná plocha a nádvorie	289,00	1/2	144,50

Obec:

Turie

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 70,00% z 26,56 €/m² = 18,59 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _{KS} koeficient všeobecnej situácie	4. <u>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov.</u>	1,30
k _{KV} koeficient intenzity využitia	5. - <u>rodinné domy, ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením.</u>	1,05
k _{KD} koeficient dopravných vzťahov	3. <u>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke.</u>	0,90
k _{KF} koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (<u>obytná poloha</u>)	1,30
k _{KI} koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (<u>možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí</u>).	1,50
k _{KZ} koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: <u>tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku</u> a pod.)	1,50
k _{KR} koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00	3,5934
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 18,59 €/m ² * 3,5934	66,80 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠ = Podiel * VŠ _{POZ} = 1/2 * 19 305,20 €	9 652,60 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1084/2	289,00 m ² * 66,80 €/m ² * 1/2	9 652,60
Spolu		9 652,60

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Agrohala - stavba bez súp.č. na C-KN p.č.880/2 a880/60

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) so zohľadnením špecifik vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru - samostatná obec Turie (obytné predmestie krajského mesta), polohu - voči centru krajského mesta Žilina, typ nehnuteľnosti,

kvalitu použitých stavebných materiálov, technický stav objektu, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,138	13	1,79
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,138	30	4,14
	časť obce nevhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,138	8	1,10
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,250	7	1,75
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,250	10	2,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,500	9	4,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,750	6	4,50
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,250	5	1,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,250	10	2,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,250	8	2,00
	Les vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na	III.	0,250	8	2,00

	nehnut.				
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,138	4	0,55
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	IV.	0,138	20	2,76
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	46,49

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 46,49 / 180$	0,258
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 245\,359,53 \text{ €} * 0,258$	63 302,76 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a 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. Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: RD s.č.14			
RD súp.č.14 na C-KN p.č.1084/2 k.ú.Turie, obec Turie	132 126,20	1/2	66 063,10
Murovaný hospodársky objekt - stavba bez súp. čísla na C-KN p.č.1084/2	5 114,34	1/2	2 557,17
Oplotenie	1 854,74	1/2	927,37
Vodovodná prípojka	755,52	1/2	377,76
Kanalizačná prípojka	1 097,73	1/2	548,87
Spevnené plochy - chodníky	404,01	1/2	202,01
NN prípojka	180,00	1/2	90,00
Prípojka plynu	193,30	1/2	96,65
Pozemky			
Pozemky v intraviláne k.ú.Turie, obec Turie - parc. č. 1084/2 (144,5 m ²)	19 305,20	1/2	9 652,60
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: RD s.č.14			80 515,53
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Agrohala - stavba bez súp.č. na C-KN p.č.880/2 a880/60			
Agrohala - stavba bez súp. čísla na C-KN p.č.880/2 a 880/60	63 302,76	1/2	31 651,38
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Agrohala - stavba bez súp.č. na C-KN p.č.880/2 a880/60			31 651,38
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny			112 166,91
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			112 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvanásťtisíc Eur			

V Žiline, dňa 16.11.2022

Ing. Michal Derkits

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 14.09.2022;
- Kolaudačné rozhodnutie na prestavbu, nadstavbu RD s.č.14 zo dňa 19.04.1989;
- Kópia z katastrálnej mapy záujmového územia k.ú. Turie vyhotovená cez internetový portál dňa 06.10.2022;
- Výpis z Listu vlastníctva č.559 k.ú. Turie vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 06.10.2022;
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností RD s.č.14 s príslušenstvom a objektu Agrohaly - stavba bez súp.č. na C-KN p.č.880/2 a 880/60;
- Fotodokumentácia;
- Orto - foto mapa záujmovej oblasti.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 26084/Os/2009/51/ZT zo dňa 25.06.2010 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 01 Oceňovanie nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914594. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 239-2022 znaleckého denníka č.2022-013. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.239-2022.