

Ing. Tomáš Nádaský ev.č.915 546

Znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia **Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností**

✉ Titusa Zemana č.43, 917 01 Trnava ☎ 0915 759 761 @ znalecky@pm.me

Zadávatel': **AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.**
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo spisu (dátum objednávky): 20.09.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 227/2024

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu A I súp.č.1034 stojaceho na pozemku parc.č.2167/23 s príslušenstvom, rodinného domu súp.č.1422 stojaceho na pozemku parc.č.2167/97 s príslušenstvom, altánku súp.č.1431 stojaceho na pozemku parc.č.2167/110 a pozemkov zapísaných v LV č.17 v katastrálnom území Veľká Bytča, obec Bytča, okres Bytča ako podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Počet listov (z toho príloh): 86 (30)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu A I súp.č.1034 stojaceho na pozemku parc.č.2167/23 s príslušenstvom, rodinného domu súp.č.1422 stojaceho na pozemku parc.č.2167/97 s príslušenstvom, altánku súp.č.1431 stojaceho na pozemku parc.č.2167/110 a pozemkov zapísaných v LV č.17 v katastrálnom území Veľká Bytča, obec Bytča, okres Bytča.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

10.10.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

10.10.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 20.09.2024
- Znalecký posudok č.81/2024, ktorý vyhotovil Ing.O.Pisoň

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17, k.ú.Veľká Bytča zo dňa 14.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú.Veľká Bytča zo dňa 14.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, google maps, www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk, www.slovenskovkocke.sk, www.e-obce.sk
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávaciu metódu nebolo možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov - min. troch aktuálnych kúpnych zmlúv porovnateľných RD v danom mieste a čase. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá je využívaná vlastníkom bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - dôvody identické ako pri RD.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.17 v k.ú. Veľká Bytča.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 14

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1980/7	712	Lesný pozemok	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/9	40	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/10	801	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/23	155	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/24	226	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/91	509	Lesný pozemok	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/97	90	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/105	78	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/106	40	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/107	29	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/108	38	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/109	139	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/110	36	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	

Iné údaje: Bez zápisu					
2167/111	6	Ostatná plocha	37	1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1034	2167/23	10	RODINNÝ DOM A I		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1422	2167/97	10	RODINNÝ DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1431	2167/110	20	ALTÁNOK		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
5	Kerr Martina r. Piláriková, Kolárovska 1034/7, Bytča, PSČ 014 01, SR, Dátum narodenia: 23.11.1978	1/1
	Titul nadobudnutia: Z-1627/2020-Dohoda o zrušení Kúpnej zmluvy zo dňa 26.12.2017-778/2020 R-16/2022-Žiadosť o zápis zmeny priezviska-96/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

P-37/2024-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v súlade s §1511 ods.1 Občianskeho zákonníka predajom na dražbe, na nehnuteľnosti a to : rodinný dom A 1,súp.č.1034 na parc.č.2167/23, rodinný dom, súp.č.1422 na parc.CKN č.2167/97,altánok,súp.č.1431 na parc.č.2167/110 a pozemok-parc.CKN č.1980/7,2167/9,2167/10,2167/23,2167/24, 2167/91, 2167/97,2167/105,2167/106, 2167/107, 2167/108, 2167/109, 2167/110, 2167/111-295/2024	-
--	---

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	V-2231/2022-ZÁLOŽNÁ ZMLUVA - pre záložného veriteľa:Ing.Ivan Hlavoň,rodený Hlavoň, nar.05.11.1967, bytom Rozkvet 2055/118, Považská Bystrica. Predmetom zálohu sú nehnuteľnosti a to:rodinný dom A 1,súp.č.1034 na parc.č.2167/23, rodinný dom, súp.č.1422 na parc.CKN č.2167/97,altánok,súp.č.1431 na parc.č.2167/110 a pozemok-parc.CKN č.1980/7,2167/9,2167/10,2167/23,2167/24, 2167/91, 2167/97,2167/105,2167/106, 2167/107, 2167/108, 2167/109, 2167/110, 2167/111, vklad povolený dňa 26.10.2022-883/2022

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.10.2024 za účasti majiteľa RD.

Zameranie vykonané dňa 10.10.2024.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.10.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia stavby bola porovnaná so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne významné nezrovnalosti. Skutkový stav je zdokumentovaný v prílohách znaleckého posudku, vychádza z doložených podkladov, obhliadky a informácií od objednávateľa ZP.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, na stavby rodinných domov bolo predložené kolaudačné rozhodnutie, RD vrátane príslušenstva sú zakreslené na KM a zapísané na LV. Na LV č.17 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva a ZÁLOŽNÁ ZMLUVA - pre záložného veriteľa (viď LV č.17 v prílohe) Prístup k NHN je zo spevnenej komunikácie vo vlastníctve mesta a viacerých vlastníkov.

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

- Rodinný dom A I s.č.1034 na parc.č.2167/23 k.ú.Velká Bytča
- Rodinný dom s.č.1422 na parc.č.2167/97 k.ú.Velká Bytča
- Altánok s.č.1431 na parc.č.2167/110 k.ú.Velká Bytča
- Garáž na parc.č.2167/9 k.ú.Velká Bytča
- Prístrešok pre parkovanie na parc.č.2167/105 k.ú.Velká Bytča
- Hospodársky objekt na parc.č.2167/107 k.ú.Velká Bytča
- Dreváreň na parc.č.1980/7 k.ú.Velká Bytča
- Prístrešok na parc.č.2167/108 k.ú.Velká Bytča
- Ploty
- Studňa
- Vonkajšie úpravy na parc.č.2167/9, 2167/10, 2167/23, 2167/105, 2167/106, 2167/107, 2167/110, 2167/111
- **Pozemky:**
 - parc.č.1980/7 lesný pozemok o výmere 712 m²
 - parc.č. 2167/9 zastavané plochy o výmere 40 m²
 - parc.č. 2167/10 zastavané plochy o výmere 801 m²
 - parc.č. 2167/23 zastavané plochy o výmere 155 m²

parc.č. 2167/24 zastavané plochy o výmere 226 m²
parc.č. 2167/91 lesný pozemok o výmere 509 m²
parc.č. 2167/97 zastavané plochy o výmere 90 m²
parc.č. 2167/105 zastavané plochy o výmere 78 m²
parc.č. 2167/106 zastavané plochy o výmere 40 m²
parc.č. 2167/107 zastavané plochy o výmere 29 m²
parc.č. 2167/108 zastavané plochy o výmere 38 m²
parc.č. 2167/109 zastavané plochy o výmere 139 m²
parc.č. 2167/110 zastavané plochy o výmere 36 m²
parc.č. 2167/111 ostatná plocha o výmere 6 m²

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Oblasť označená ako plochy rekreácie (plochy s prevahou ind.bývania)

Územný plán - <https://old2.bytca.sk/uzemny-plan-mesta/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.1422 na pozemku p.č.2167/97, k.ú.Veľká Bytča

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č.1422, osadený v rovinnom teréne na parcele č.2167/97 k.ú.Veľká Bytča. Situovaný je na ulici mimo zastavaného územia obce, vhodnej na bývanie. Z konštrukčného hľadiska sa jedná o klasický rodinný dom. Základy domu sú betónové pásové z izoláciou. Murivo domu prízemie a podkrovie z tvárnic HEBEL do hrúbky do 40cm, priečky tehlové. Strop nad prízemím betónový s rovným podhl'adom, nad podkrovím strop tvorí zateplená strešná konštrukcia s podhl'adom. Strecha je manzardová s dreveným krovom a latovaním, pokrytá asfaltovým šindľom. Žľaby, zvislé zvody a ostatné oplechovanie z medeného plechu. Vonkajšie úpravy fasáda, prízemie kombinácia omietka na umelej báze s kamenným obkladom, v podkroví drevený obklad. V dome je elektroinštalácia svetelná a motorická na prízemí v podkroví svetelná s ističmi na prízemí umiestnené pri vstupe. Rodinný dom má okná na prízemí a v podkroví drevené Euro, porovnateľná položka plastové s izolačným dvojsklom, na jednom okne vonkajšie okenice. Dvere v dome drevené rámové s výplňou do drevených zárubní. Vstupné dvere drevené EURO s izolačným dvojsklom. Kúrenie v dome na prízemí a v podkroví podlahové v kombinácii s teplovzdušnými konvektormi. Dom má zabezpečovacie zariadenie, rozvod TV, internet, kamerový systém, domáci telefón, hromozvod.

Dom napojený na inžinierske siete obecný vodovod zo studne, elektro, kanalizácia do ČOV. Rodinný dom daný do užívania na základe Rozhodnutie o užívaní stavby, Mesto Bytča, VaŽP/853/2009-Mk dňa 31.12.2009.

I. N.P. - prízemie: Podlahy prízemie keramická dlažba, omietky vápenné, keramický obklad v kuchyni po strop, keramický obklad vo WC po strop, vstupná časť obklad imitácia kameň, schody s nástupnicou z mäkkého dreva, v obývacej izbe kozubová pec, v hale vstavaná skriňa. Kuchyňa - kuchynská linka na báze dreva dĺžky 7,5m, drez plastový s pákovou batériou na teplú a studenú vodu, keramická doska, trúba elektrická teplovzdušná, zabudovaná chladnička, mraznička, mikrovlnná trúba, kávovar a umývačka riadu, vstavaná skriňa. WC keramický záchod so zabudovanou nádržkou - Geberit, keramické umývadlo s batériou pákovou na teplú a studenú vodu, vstavaná skriňa.

II. N.P. - podkrovie: Podlahy chodba keramická dlažba, izby drevené laminátové plávajúce, kúpeľná so záchodom keramická dlažba, omietky vápenné, obklad v chodbe imitácia kamenný obklad, kúpeľňa s WC keramický obklad po strop. V podlahe je zabudované vykurovanie v izbách kombinované z teplovzdušnými konvektormi. Kúpeľňa bidet, keramický záchod so zabudovanou nádržkou Geberit, sprchovací kút s pákovou sprchovou batériou na teplú a studenú vodu a s masážnymi tryskami, zabudované keramické umývadlo v skrinke s batériou pákovou

na teplú a studenú vodu. V kúpeľni je umiestnený kotol ústredného kúrenia s ohrevom teplej úžitkovej vody BUDERUS. V izbách vstavané skrine prístup na balkóny.

Umiestnenie stavby:

Stavba rodinného domu je situovaná na pozemku parc.č.2167/98 k.ú.Velká Bytča, obec Bytča, okres Bytča.

Dispozičné členenie RD:

1.NP - Hala, kuchyňa, komora, WC obývacia izba, jedáľenský kút, schodište do podkrovia

2.NP (podkrovie) - Chodba, izby, kúpeľňa s WC, balkóny

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - lepenkové lepenkový šindel'; klampiarske konštrukcie strechy - z medeneho plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady remienkové a z kamenných dosiek
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubo-zrné); vnútorné obklady - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenice a vonkajšie rolety - drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - kozub - s uzatvoreným ohniskom; - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - umelý kameň; - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubo-zrné); vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - bidet; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je predpokladaná základná životnosť hodnotenej stavby 100 rokov. Ukončenie životnosti rodinného domu sa predpokladá v roku 2109.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	11,054*7,102+3,115*1,945+3,445*1,964+3,193*1,947+3,741*1,05-1,05*1,221/2*2+3,442*0,533	102,03	120/102,03=1,176
1. Podkrovie	2009	11,054*7,102+3,445*1,964+3,442*0,533	87,11	120/87,11=1,378

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	1270
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrné)	625	625
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.1.b z medeneho plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210	-
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	-
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	-
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	-
15	Obklady fasád		
	15.3.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/3 do 1/2	80	-
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	50	-
	15.4.d umelý kameň do 1/3	-	45
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	-	230
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	-	55
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	-	45
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	515
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530	530
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.1 drevené	90	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
	22.7 keramické dlažby	180	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.2.b podlahové teplovodné	770	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	135	135
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
	Spolu	9335	5255

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	20	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	-	40
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (2 ks)	250	-
	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) (7.5 bm)	413	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
	37.6 bidet (1 ks)	-	40

	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	40	20
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	80	80
40	Vnútorne obklady		
	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 (2 ks)	30	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 (2 ks)	-	240
42	Kozub		
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	-
44	Vstavané skrine		
	44.1 (7 ks)	105	140
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1813	1155

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(9335 + 1813 * 1,176)/30,1260$	380,64
1. Podkrovie	$(5255 + 1155 * 1,378)/30,1260$	227,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	15	85	100	15,00	85,00
1. Podkrovie	2009	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2009		
Východisková hodnota	$380,64 \text{ €/m}^2 * 102,03 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	146 802,72
Technická hodnota	$85,00\% \text{ z } 146 802,72$	124 782,31
1. Podkrovie z roku 2009		
Východisková hodnota	$227,27 \text{ €/m}^2 * 87,11 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	74 834,51
Technická hodnota	$85,00\% \text{ z } 74 834,51$	63 609,33

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	146 802,72	124 782,31
1. podkrovné podlažie	74 834,51	63 609,33
Spolu	221 637,23	188 391,64

2.1.2 Rodinný dom s.č.1034 na pozemku p.č.2167/23, k.ú.Veľká Bytča**POPIS STAVBY**

Predmetom ohodnotenia je samostatne stojaci rodinný dom súp.č.1034 postavený na parcele 2167/23 umiestnenej v katastrálnom území Veľká Bytča. Objekt má charakter rodinného domu nakoľko obsahuje jednu bytovú jednotku s úplným príslušenstvom a jeho prevažná časť je užívaná pre účely bývania. Objekt je postavený na mierne svahovitom pozemku s klesaním na juh a obsahuje jedno podzemné a tri nadzemné podlažia (jedno podkrovné). Podzemné podlažie (l.pp) je prístupné z južnej strany priamo z exteriéru, nadzemné podlažia sú vertikálne prepojené trojramenným schodiskom a osobným výťahom. Podzemné podlažie sa nachádza len v časti pôdorysu, ostatné nadzemné podlažia sú prístupné priamo z upraveného terénu a následne schodiskom a výťahom.

Objekt je založený na základových pásoch z prostého betónu a podkladnom betóne s vodorovnou aj zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosné steny najnižšieho podlažia (l.pp) sú vyhotovené ako betónové monolitické, stropná konštrukcia je železobetónová monolitická s rovným podhl'adom. Podlahy v suteréne sú prevažne z cementového poteru, vnútorné omietky sú vápenno-cementové hladké, okná a vstupné dvere sú plastové so zasklením z izolačného dvojskla. Technická miestnosť v suteréne (m.č. 0.04) je vybavená 1000 l akumulacnou nádržou, zásobníkovým ohrievačom teplej úžitkovej vody, zostavou pre meranie a reguláciu, domovou vodárňou a zariadením pre úpravu vody. Elektroinštalácia v suteréne je svetelná aj motorická s automatickým istením. Obvodové a vnútorné nosné steny nadzemných podlaží domu sú murované z presných tvárnic Hebel, vnútorné nosné steny sú hr. 300 mm, obvodové steny sú hr. 380 mm so zateplením zo strany exteriéru doskami z minerálnej vlny hr. 50 mm a dreveným obkladom. Nenosné priečky vo všetkých podlažiach sú tehlové hr. 100 a 155 mm, vnútorné povrchy stien sú upravené prevažne sadrovými omietkami s vliesovými tapetami, čiastočne drevenými obkladmi. V hygienických zariadeniach sú prevažne obklady z umelého kameňa. Strop nad 1. nadzemným podlažím je železobetónový monolitický s rovným podhl'adom, strop nad 2.np je keramický so zálievkou z prostého betónu a s uloženou výstužou. Strop nad 3.np je tvorený podbitím a zateplením konštrukcie krovu. Stropy vo všetkých nadzemných podlažiach majú vyhotovený sadrokartónový podhl'ad so zabudovaným osvetlením a zabudovanými reproduktormi. Schodisko je umiestnené v samostatnom schodiskovom priestore a je železobetónové trojramenné s povrchom z lepej kobercovej podlahoviny. V strede schodiskového priestoru je umiestnená presklená šachta s osobným hydraulickým výťahom (IGV). Objekt je zastrešený šikmou sedlovou strechou s krytinou zo skladanej hliníkovej strešnej škridle s povrchovou úpravou popieskovaním. Klampiarske konštrukcie strechy sú úplné, vyhotovené z hliníkového plechu, oplechovanie okenných parapetov je z hliníkového plechu, dažďové žľaby a zvody sú medené. Nadzemná časť suterénnych stien je omietnutá farebne upravenou silikátovou omietkou. Vonkajšie povrchy nadzemných podlaží sú obložené tepelne upravovaným dreveným obkladom zo severskej borovice (Thermowood). Dvere v nadzemných podlažiach sú drevené z masívu, plné resp. z 2/3 presklené v drevených obložkových zárubniach a presklené bezrámové s nerezovým kovaním. Okná a balkónové dvere sú plastové so zasklením z izolačného dvojskla prevažná časť okien je vybavená interiérovými žalúziami a vonkajšími okenicami. Podlahy v rodinnom dome sú prevažne z gresovej dlažby, v izbách v 2.np sú podlahy z lepej kobercovej podlahoviny. Objekt má vyhotovené ústredné teplovodné vykurovanie cez vykurovacie panely (zn. Licon) a podlahové konvektory s ventilátormi. Ako zdroj vykurovania slúži plynový kondenzačný kotol zn. Buderus (29 kW) umiestnený v 3.np kombinovaný so zásobníkovým ohrievačom TUV. Okrem toho má rodinný dom v prevažnej časti nadzemných podlaží vyhotovené elektrické podlahové vykurovanie (zabudované vykurovacie rohože zn.Devi) a teplovodný krb s uzavretým ohniskom s výkonom 39 kW napojený na akumulacnú nádrž s doohrevom vody v zásobníkovom ohrievači TUV v suteréne. Okrem uvedených zdrojov tepla je objekt vybavený aj interiérovým ohrievačom na tuhé palivo (pelety s dávkovacím zariadením) umiestneným v jedálni v l.np. Rozvody vody sú vyhotovené pre studenú aj teplú vodu z plastových rúr, ako zdroj teplej úžitkovej vody slúži zásobníkový ohrievač umiestnený v suteréne s doohrevom od akumulacnej nádrže. Systém vykurovania a ohreву TUV je napojený na zostavu merania a regulácie umiestnenú v suteréne (l.pp). Vnútorná kanalizácia je vyhotovená z plastových rúr a je

vedená od všetkých zariadení predmetov a zaústená do čističky odpadových vôd umiestnenej na príľahom pozemku. Obytná kuchyňa v 1.np (miestn.č.1.05) je vybavená obojstrannou kuchynskou linkou s priestorom pre stolovanie, dvomi vstavanými sklokeramickými varnými doskami, dvomi nerezovými digestormi, vstavanou teplovzdušnou a mikrovlnnou rúrou, vstavaným kávovarom, vstavanou chladničkou a mrazničkou, vstavanou umývačkou riadu, práčkou a sušičkou, dvomi nerezovými dvojrezmi s plochami pre odkvapkávanie a dvomi pákovými nerezovými batériami. Kuchyňa v 1.np (m.č.1.06) je vybavená kuchynskou linkou z materiálov na báze dreva, nerezovým drezom s plochou pre odkvapkávanie, pákovou nerezovou batériou a prípravou pre osadenie umývačky riadu. Kúpeľňa v prízemí (m.č.1.03) je vybavená keramickým umývadlom, podomietkovou pákovou batériou, keramickým pisoárom, splachovacou WC misou so zabudovanou splachovacou nádržkou (syst. Geberit), rebríkovým radiátorom a obkladom stien z umelého kameňa. Práčovňa v 2.np (m.č.2.04) je vybavená pracovnou linkou z materiálov na báze dreva, vstavaným plastovým drezom, pákovou zmiešavacou batériou a obkladom stien z umelého kameňa. Kúpeľňa v 2. np (m.č.2.05 a 2.06) je vybavená bidetom, splachovacou WC misou so zabudovanou nádržkou, preskleným sprchovým kútom s klasickou aj dažďovou sprchovacou hlavicom, keramickým umývadlom, podomietkovými zmiešavacími batériami a obkladom stien z umelého kameňa. Kuchyňa v 3.np (m.č.3.05) je vybavená kuchynskou linkou z materiálov na báze dreva, nerezovým drezom s plochou pre odkvapkávanie, pákovou nerezovou batériou a vstavanou umývačkou riadu. Kúpeľňa v 3. np (m.č.3.03 a 3.04) je vybavená bidetom, splachovacou WC misou so zabudovanou nádržkou, obmurovanou hydromasážnou vaňou, skleneným umývadlom, podomietkovými zmiešavacími batériami a obkladom stien a vane z umelého kameňa. Všetky kúpeľne v hodnotenom rodinnom domu sú vybavené zariadeniami predmetmi zn. Duravit a batériami Gessi.

Elektroinštalácia v dome je svetelná aj motorická s automatickým istením, rozvody elektroinštalácie vrátane slaboprúdových sú vedené pod omietkami, každé podlažie má vlastný rozvádzač so samostatnými ističmi pre každý elektrospotrebič. Server pre dátové siete je umiestnený v 3.np. Dom je okrem vyššie uvedeného vybavený svietidlami zn. iGuzzini, dvojzónovým el. zabezpečovacím systémom, videovrátnikom, centrálnou telefónnou ústredňou, wifi pokrytím v celom objekte a na celom pozemku, bleskozvodom, kamerovým systémom, meraním a reguláciou kúrenia, vstavanými skriňami (1.np - 2ks + nerezové regály pri krbe, 2.np - 8 ks). Hodnotený rodinný dom je napojený na vlastný zdroj vody, verejný rozvod el. energie, domovú ČOV a plynový zásobník Probugas.

Umiestnenie stavby:

Stavba rodinného domu je situovaná na pozemku parc.č.2167/23 k.ú.Velká Bytča, obec Bytča, okres Bytča.

Dispozičné členenie RD:

1.PP - technická miestnosť a 2xsklady

1.NP - zádverie, chodba, kúpeľňa, schodiskový priestor s osobným výtťahom v presklenej šachte, obytná kuchyňa s teplovodným krbom, kuchyňa, komora, jedáleň a balkón

2.NP - schodiskový priestor, chodba, práčovňa, kúpeľňa, šatník, tri izby a dva prepojené balkóny

3.NP (podkrovie) - schodiskový priestor, chodba, WC s bidetom, kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, hosťovská izba, sklad a balkón

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené

- Výplne otvorov - dvere - plastové plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením

- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba

- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla

- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody

- zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním

- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie

- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

- Konštrukcie naviac - Technológia na úpravu vody;

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - PVC, guma
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady šindľom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné); vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - kamenné dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - kamenné dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - pisoár; vodovodné batérie - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - kozub - s uzatvoreným ohniskom; - s vyhrievacou vložkou; - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie navyiac - Hydraulický osobný výt'ah; El.podlahové vykurovanie;

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - PVC, guma
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady šindľom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné); vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové; okenice a vonkajšie rolety - drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral); dlažby a podlahy ost. miestností - kamenné dlažby
- Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - bidet; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie navyiac - El.podlahové vykurovanie;

3. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové z hliníka; klampiarske konštrukcie strechy - z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady šindľom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné); vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - kovové; okenice a vonkajšie rolety - drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - kamenné dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - kamenné dlažby
- Vybavenie kuchýň - umývačka riadu (zabudovaná); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; - bidet; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie navyiac - El.podlahové vykurovanie;

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je predpokladaná základná životnosť hodnotenej stavby 100 rokov. Ukončenie životnosti rodinného domu sa predpokladá v roku 2110.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	2010	1,2*(3,13*7,24+2,67*1,82+1,32*1,42+2,85*4,02)	49,02	120/49,02=2,448
1. NP	2010	14,98*10,11+4,30*0,46-6,13*1,41	144,78	120/144,78=0,829
2. NP	2010	14,98*10,11 + 4,30*0,46-6,13*1,41	144,78	120/144,78=0,829
3. NP	2010	14,98*10,11+4,30*0,46	153,43	120/153,43=0,782

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP	3.NP
1	Osadenie do terénu				
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-	-
2	Základy				
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-	-
3	Podmurovka				

	3.6.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	405	-	-
4	Murivo				
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-	-
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	-	1270	1270	1270
5	Deliace konštrukcie				
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160	160
6	Vnútorne omietky				
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	-	-	-
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	-	625	625	625
7	Stropy				
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	-	760
8	Krovy				
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	-	-	575
10	Krytiny strechy na krove				
	10.1.b plechové z hliníka	-	-	-	710
12	Klmpiarske konštrukcie strechy				
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	-	-	210
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)				
	13.3 z hliníkového plechu	-	25	25	25
14	Fasádne omietky				
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	-	-	-
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	-	-	-
15	Obklady fasád				
	15.1.a drevený obklad zo severskej borovice	-	760	760	760
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice				
	16.4 PVC, guma	-	180	180	-
17	Dvere				
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530	530	530
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570	-	-	-
18	Okná				
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530	530
19	Okenné žalúzie				
	19.3 kovové	-	-	300	300
20	Okenice a vonkajšie rolety				
	20.1 drevené	-	90	90	90
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)				
	22.2 podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral)	-	-	200	-
	22.6 kamenné dlažby	-	420	-	420
23	Dlažby a podlahy ost. miestností				
	23.1 kamenné dlažby	-	345	345	345
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-	-
24	Ústredné vykurovanie				
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	560	560	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)				
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-	-
	25.2 svetelná	-	-	155	155

26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)				
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)				
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)				
	- vyskytujúca sa položka	135	135	135	135
29	Bleskozvod				
	- vyskytujúca sa položka	-	-	-	155
30	Rozvod vody				
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	35	35
31	Inštalácia plynu				
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	-	-	35
	Spolu	5295	8070	7100	8545

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika				
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (6 ks)	10	20	10	20
34	Zdroj teplej vody				
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	65	-	-	65
35	Zdroj vykurovania				
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-	-
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	-	-	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne				
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	-	400	-	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (4 ks)	-	450	-	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125	-	-
	36.7 odsávač pár (2 ks)	-	60	-	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (3 ks)	-	30	30	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (2 ks)	-	180	-	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (19.68 bm)	-	677	105	301
37	Vnútorné vybavenie				
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	-	-	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	-	10	10	10
	37.6 bidet (2 ks)	-	-	40	40
	37.8 pisoár (1 ks)	-	15	-	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	-	75	-
38	Vodovodné batérie				
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	-	-	70	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (6 ks)	-	120	60	-
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	-	-	20	60
39	Záchod				
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	-	80	80	80
40	Vnútorné obklady				
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	-	80	80	80

	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	-	-	60	-
	40.4 vane (1 ks)	-	-	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	-	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	-	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	-	15	-	15
41	Balkón				
	41.1 výmery nad 5 m ² (4 ks)	-	120	240	120
42	Kozub				
	42.2 na tuhé palivo s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200	-	-
	42.3 teplovodný s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280	-	-
44	Vstavané skrine				
	44.1 (11 ks)	-	105	280	-
45	Elektrický rozvádzač				
	45.1 s automatickým istením (4 ks)	240	240	240	240
-	Konštrukcie navyč				
	El.podlahové vykurovanie (1 ks)	-	166	-	-
	El.podlahové vykurovanie (1 ks)	-	-	166	-
	Technológia na úpravu vody (1 ks)	664	-	-	-
	El.podlahové vykurovanie (1 ks)	-	-	-	166
	Hydraulický osobný výtah (1 ks)	-	2325	-	-
	Spolu	1134	5698	1586	1907

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5295 + 1134 * 2,448)/30,1260$	267,91
1. NP	$(8070 + 5698 * 0,829)/30,1260$	424,67
2. NP	$(7100 + 1586 * 0,829)/30,1260$	279,32
3. NP	$(8545 + 1907 * 0,782)/30,1260$	333,14

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2010	14	86	100	14,00	86,00
1. NP	2010	14	86	100	14,00	86,00
2. NP	2010	14	86	100	14,00	86,00
3. NP	2010	14	86	100	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2010		
Východisková hodnota	$267,91 \text{ €/m}^2 * 49,02 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	49 642,54
Technická hodnota	$86,00\% \text{ z } 49 642,54$	42 692,58

1. NP z roku 2010		
Východisková hodnota	424,67 €/m ² *144,78 m ² *3,780*1,00	232 408,47
Technická hodnota	86,00% z 232 408,47	199 871,28
2. NP z roku 2010		
Východisková hodnota	279,32 €/m ² *144,78 m ² *3,780*1,00	152 863,01
Technická hodnota	86,00% z 152 863,01	131 462,19
3. NP z roku 2010		
Východisková hodnota	333,14 €/m ² *153,43 m ² *3,780*1,00	193 209,67
Technická hodnota	86,00% z 193 209,67	166 160,32

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	49 642,54	42 692,58
1. nadzemné podlažie	232 408,47	199 871,28
2. nadzemné podlažie	152 863,01	131 462,19
3. nadzemné podlažie	193 209,67	166 160,32
Spolu	628 123,69	540 186,37

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc.č.2167/9

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba garáže je situovaná na pozemku p.č.2167/9 k.ú. Veľká Bytča.

Dispozičné riešenie:

Samostatný prízemný objekt založený na betónových základových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti, obvodové steny sú železobetónové monolitické, čelná stena je súčasťou oporného múru, strop je železobetónový monolitický s rovným omietaným podhl'adom, strecha je plocha s hydroizolačnou fóliou a povrchom z liateho a brúseného betónu nakoľko je súčasťou spevnenej plochy pre príjazd a parkovanie automobilov pred domom. Čelná fasáda je obložená dreveným podhl'adom, podlaha je betónová, garážové vráta sú segmentové výsuvné s diaľkovým ovládaním, elektrická inštalácia je svetelná, osadený je zabezpečovací systém, údržba pravidelná, životnosť 80 rokov.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie; - zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov
- Strecha - krytina na plochých strechách - strešné fólie z plastov
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Podlahy - cementové dlaždice, liaty xyloolit, hladný betón s náterom; - vodorovná izolácia
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	1,2*(6,56+5,78)	14,81	18/14,81=1,215

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.2 strešné fólie z plastov	535
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xyloolit, hladený betón s náterom	350
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	3710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
	Spolu	1010

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(3710 + 1010 * 1,215)/30,1260	163,88

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	163,88 €/m ² *14,81 m ² *3,780*1,00	9 174,30
Technická hodnota	82,50% z 9 174,30	7 568,80

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Altánok súp.č.1431 na parc.č.2167/110****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Stavba záhradného domčeka je situovaná v záhrade RD na pozemku parc.č. 2167/110 k.ú. Velká Bytča.

Dispozičné riešenie:

Prízemná nepodpivničená stavba, samostatne stojaca o jednej miestnosti prístupnej z upraveného terénu, ktorá predstavuje príslušenstvo rodinného domu. Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie tvoria drevené stĺpy s obojstranným obložením a výplňou z minerálnej vlny. Drevené stĺpy sú zo strany interiéru obložené sarokartónovými doskami s tapetami, zo strany exteriéru je osadený tepelne upravovaný drevený obkladzo severskej borovice (Thermowood). Strecha je šikmá s krytinou zo skladanej hliníčkovej strešnej škridle s povrchovou úpravou popieskovaním. Klampiarske konštrukcie sú z poplastovaného plechu. Podlaha je z umelého kameňa, okná a dvere sú plastové s izolačným dvojsklom. Vykurovanie je lokálne cez krbovú pec s uzatvoreným ohniskom. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Vyhotovená je príprava pre osadenie kuchynskej linky (voda, kanalizácia, plyn).

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obojstranne obité; - zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - plechová z hliníka; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná, štuková omietka
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň; - vodorovná izolácia
- Vnútorné vybavenie - umývadlo s batériou
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.)
- Vnútorné rozvody vody - studenej a teplej z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty
- Vnútorné rozvody plynu - inštalácia plynu

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	2010	6,29*6,29-2*1,45*1,45	35,36	18/35,36=0,509

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	Spolu	6145

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
----	-------------	--

	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
25	Vnútorne vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	Spolu	265

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6145 + 265 * 0,509)/30,1260$	208,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$208,45 \text{ €/m}^2 * 35,36 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	27 861,59
Technická hodnota	$76,67\% \text{ z } 27 861,59$	21 361,48

2.3.2 Prístrešok pre parkovanie na parc.č.2167/105

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba prístrešku je situovaná na pozemku parc.č. 2167/110 k.ú. Veľká Bytča.

Dispozičné riešenie:

Objekt je založený na základových pásoch z prostého betónu, podmurovka je betónová monolitická výšky 0,80 a 1,50 m. Zvislú nosnú konštrukciu tvoria drevené stĺpy s priečnymi zavetrovacími krížmi. Objekt je zastrešený šikmou sedlovou strechou s krytinou zo skladanej hliníkovej strešnej škridle s povrchovou úpravou popieskovaním. Nosnú časť strechy tvorí drevený krov uložený na drevených lepených nosníkoch, strop nie je vyhotovený. Podlaha je vyhotovená z liateho betónu vystuženého Kari sieťou.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - plechová z hliníka; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Podlahy - cementové dlaždice, liaty xyolit, hladný betón s náterom
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

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	2010	(9,90+9,26)*0,5*8,16	78,17	18/78,17=0,230

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xyloolit, hladný betón s náterom	350
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3465

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(3465 + 0 * 0,230)/30,1260	115,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	115,02 €/m ² *78,17 m ² *3,780*1,00	33 986,41
Technická hodnota	76,67% z 33 986,41	26 057,38

2.3.3 Hospodársky objekt na parc.č.2167/107

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba objektu je situovaná na pozemku p.č.2167/107 k.ú. Veľká Bytča

Dispozičné riešenie:

Ide o samostatný prízemný objekt bez podpivničenia, ktorý tvorí príslušenstvo rodinného domu súp.č.1034. Hodnotený objekt obsahuje tri samostatné miestnosti prístupné priami z exteriéru, ktoré sú využívané prevažne ako sklady. Objekt je založený na betónových základových pásoch a podkladnom betóne s vodorovnou aj zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti, obvodové a vnútorné nosné steny sú vyhotovené z betónových debniacich tvárnic (zn. Premac) s výplňou z liateho betónu a výstuže. Strop je železobetónový monolitický s rovným omietaným podhlľadom, strecha je plochá pochôdzna izolovaná hydroizolačnou fóliou. Obvodové steny objektu sú zateplené kontaktným zatepovacím systémom hr. 50 mm s povrchovou úpravou z farebne upravenej silikátovej omietky. Vnútorné povrchy stien sú upravené vápenno-cementovou hladkou omietkou, podlaha je betónová s protiprašným náterom, dvere a okná v objekte sú plastové. V hodnotenom objekte je vyhotovený rozvod svetelnej elektroinštalácie a el. zabezpečovací systém.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie; - zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov
- Strecha - krytina na plochých strechách - strešné fólie z plastov
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

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	2010	11,80*2,72	32,1	18/32,1=0,561

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.2 strešné fólie z plastov	535
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4620

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4620 + 0 * 0,561)/30,1260$	153,36

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	153,36 €/m ² *32,10 m ² *3,780*1,00	18 608,40
Technická hodnota	82,50% z 18 608,40	15 351,93

2.3.4 Dreváreň na parc.č.1980/7**POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Objekt je situovaný na pozemku p.č.1980/7 k.ú. Veľká Bytča.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o samostatne stojaci objekt, ktorý obsahuje dreváreň, klieťku pre psa a otvorený prístrešok. Objekt je prízemný bez podpivničenia a tvorí príslušenstvo rodinného domu súp.č.1034. Založený je na základových pätkách a podkladnom betóne, zvislú nosnú konštrukciu tvoria ocelové stĺpiky s výplňou z ocelových mreží, časť objektu obsahujúca dreváreň má obvodové steny tvorené jednostranným obitím stĺpikov z drevených dosiek. Strecha je plytká sedlová ukončená valbami s krytinou z hliníkového plechu, strop nie je vyhotovený, klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z poplastovaného plechu. Podlaha je prevažne z cementového poteru, dvere sú drevené zvlakové. Elektroinštalácia v objekte je len svetelná s automatickým istením.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - plechová z hliníka; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

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	2010	5,93*3,94+(4,64+3,24)*0,50*3,91	38,77	18/38,77=0,464

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
21	Kovové mreže	
	- vyskytujúca sa položka	40
	Spolu	2810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2810 + 0 * 0,464) / 30,1260$	93,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,27 \text{ €/m}^2 * 38,77 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	13 668,77
Technická hodnota	65,00% z 13 668,77	8 884,70

2.3.5 Prístrešok pre autá na parc.č.2167/108

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba prístrešku je situovaná na pozemku p.č.2167/108 k.ú. Veľká Bytča.

Dispozičné riešenie:

Prístrešok drevenej konštrukcie, strecha z kľincovaných väzníkov s krytinou z asfaltového šindla, elektrická inštalácia svetelná, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom
- Strecha - krov - kľincované väzníky a ostatné; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Podlahy - cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

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	2009	5,569*6,584	36,67	18/36,67=0,491

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.4 kľincované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2680

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2680 + 0 * 0,491) / 30,1260$	88,96

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$88,96 \text{ €/m}^2 * 36,67 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	12 330,98
Technická hodnota	70,00% z 12 330,98	8 631,69

2.3.6 Oplotenie pozemkov

Plot od ulice a z bočnej strany. Je z oceľových stĺpikov a pletiva. Stĺpiky sú osadené v betónových základoch. Životnosť je stanovená vzhľadom na účel, konštrukčno-materiálové vyhotovenie a technický stav odborným odhadom na 40 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	162,54m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	162,54m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	260,06m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

10,58+17,20+10,75+32,33+3,58+2,78+45,42+22,82+7,80

+9,28 = 162,54 m

Pohľadová plocha výplne:162,54*1,6 = 260,06 m²**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 3,780**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 [%]
Oplotenie pozemkov	2009	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(162,54m * 53,98 €/m + 260,06m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 2ks * 129,12 €/ks) * 3,780 * 1,00	47 479,17
Technická hodnota	62,50 % z 47 479,17 €	29 674,48

2.3.7 Oplotenie na oporných múroch

Murovaný plot je betónových tvárnic na betónových základoch s podmuroukou.

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	41,10m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	49,32m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

6,48+15,55+9,42+3,05+6,60 = 41,10 m

Pohľadová plocha výplne:41,1*1,2 = 49,32 m²**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 3,780**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 [%]
Oplotenie na oporných múroch	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(41,10\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 49,32\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,780 * 1,00$	7 732,31
Technická hodnota	72,00 % z 7 732,31 €	5 567,26

2.3.8 Studňa vrtaná p.č.1980/7**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 15 m
Priemer: 150 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vrtaná p.č.1980/7	2010	14	86	100	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} * 15\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,780 * 1,00$	5 576,94
Technická hodnota	86,00 % z 5 576,94 €	4 796,17

2.3.9 Vodovodná prípojka

Predmetom ohodnotenia je napojenie hodnoteného rodinného domu na podzemnú nádrž a na vrtanú studňu.

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $12,2+3,0 = 15,2 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Vodovodná prípojka	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	2 383,85
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 2\,383,85 \text{ €}$	1 716,37

2.3.10 Vodovodná prípojka altánku

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka altánku.

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18,10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Vodovodná prípojka altánku	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,1 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	2 838,66
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 2\,838,66 \text{ €}$	2 043,84

2.3.11 Podzemná nádrž na vodu

Predmetom ohodnotenia je podzemná nádrž na vodu čerpanú zo studne. Nádrž je vyhotovená ako plastová z objemom 3,50 m³ a je osadená v železobetónovej vani tvorenej základovou doskou a betónovými bočnými stenami.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 3,5 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Podzemná nádrž na vodu	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 1,00$	3 363,99
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 3 363,99 \text{ €}$	2 422,07

2.3.12 Kanalizačná prípojka k ČOV

Predmetom ohodnotenia je napojenie rodinného domu a altánku na domovú čistiareň odpadových vôd umiestnenú na pare.č.2167/111. Kanalizačná prípojka je vyhotovená z plastových rúr DN 160 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $30,50+22,20 = 52,7 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 k ČOV	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,7 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	5 653,47
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 5 653,47 \text{ €}$	4 070,50

2.3.13 Domová ČOV

Predmetom ohodnotenia je domová biologická čistiareň odpadových vôd pre 15 ekv. osôb umiestnená na par.č. 2167/111.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarene odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarene odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.3. Výkonu do 16. ekv. (napr. typ SX 16)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $114650/30,1260 = 3805,68 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Domová ČOV	2010	14	16	30	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 3805,68 \text{ €/Ks} * 3,780 * 1,00$	14 385,47
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 14 385,47 \text{ €}$	7 671,77

2.3.14 Plynová prípojka domu

Predmetom ohodnotenia je napojenie rodinného domu na zásobník plynu umiestnený na par. č. 2167/91.

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: 48 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Plynová prípojka domu	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	2 560,12
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 2 560,12 \text{ €}$	1 843,29

2.3.15 Plynová prípojka altánku

Predmetom ohodnotenia je napojenie altánku na zásobník plynu umiestnený na par.č.2167/91.

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: 66 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Plynová prípojka altánku	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	3 520,16
Technická hodnota	72,00 % z 3 520,16 €	2 534,52

2.3.16 Oporné múry na hranici pozemku

Predmetom ohodnotenia sú oporné múry umiestnené v južnej časti parc.č.2167/10.

Vyhotovené sú ako železobetónové monolitické a ich obstavaný priestor je vypočítaný vrátane podzemnej časti.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $(20,72+2,65+6,74+1,35)*0,4*7,10)+((2,85+3,05+9,42+15,55)*0,4*6,50) = 169,61 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$

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 [%]
Oporné múry na hranici pozemku	2010	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$169,61 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 1,00$	33 094,91
Technická hodnota	82,50 % z 33 094,91 €	27 303,30

2.3.17 Oporné múry v záhrade

Predmetom ohodnotenia sú oporné múry umiestnené v záhrade na parc.č.2167/10. Ide o oporné múry pri hospodárskom objekte, pri severnej fasáde domu a oporné múry pri schodisku ku altánku. Vyhotovené sú ako železobetónové monolitické hr. 400 mm a ich obstavaný priestor je vypočítaný vrátane podzemnej časti.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $((7.41+3.85+10.25+2.55+2.75+2.40+2.40)*0.4*2.60) + (5.25*0.4*1.40) = 35,81 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Oporné múry v záhrade	2010	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,81 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 1,00$	6 987,38
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 6 987,38 \text{ €}$	5 764,59

2.3.18 Oporné múry v záhrade II.

Predmetom ohodnotenia sú oporné múry umiestnené v záhrade na pare.č.2167/10. Ide o oporné múry pri severnej fasáde domu a oporné múry pri schodisku ku altánku. Vyhotovené sú ako železobetónové monolitické hr. 400 mm a ich obstavaný priestor je vypočítaný vrátane podzemnej časti.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $((3.85+10.25+2.55+2.75+2.40+2.40) * 0.4 * 2.60) + (5.25 * 0.4 * 1.40) = 28,11 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Oporné múry v záhrade II.	2010	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28,11 m ³ OP * 51,62 €/m ³ OP * 3,780 * 1,00	5 484,92
Technická hodnota	82,50 % z 5 484,92 €	4 525,06

2.3.19 Spevnená plocha - parkovisko

Predmetom ohodnotenia je vonkajšia spevnená plocha umiestnená pri južnej fasáde rodinného domu, ktorá slúži pre príchod a parkovanie automobilov. Vyhotovená je ako železobetónová monolitická s brúseným povrchom a jej súčasťou sú vyhrievacie termokáble zn. Deviflex.

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: $((9.60+7.75)*0.5*18.75) + ((3.95+6.25)*0.5*4.10)+5.95*1.49 = 192,43 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Spevnená plocha - parkovisko	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	192,43 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 3,780 * 1,00	7 964,87
Technická hodnota	72,00 % z 7 964,87 €	5 734,71

2.3.20 Spevnená plocha na parc.č.2167/106

Predmetom ohodnotenia je vonkajšia spevnená plocha umiestnená na parc.č.2167/106. Vyhotovená je z monolitického betónu uloženého na zhutnenom štrkopieskovom podklade.

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: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,80 \cdot 5,74 = 39,03 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Spevnená plocha na parc.č.2167/106	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,03 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,780 \cdot 1,00$	1 273,21
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 1\,273,21 \text{ €}$	916,71

2.3.21 Chodníky

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie spevnené plochy, ktoré slúžia ako chodníky okolo domu a altánku. Vyhotovené sú z betónovej dlažby ukladanej do cementového lôžka na betónovom podklade.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $12,0 \cdot 1,6 + 2,8 \cdot 9,6 \cdot 0,5 + 5,1 \cdot 8,8 \cdot 0,5 + 11,6 \cdot 1,6 + 5,6 \cdot 1,6 + 1,6 \cdot 2,4 + 7,6 \cdot 1,6 + 3,14 \cdot 2,0 \cdot 2,0 + 15,2 \cdot 1,6 + 1,6 \cdot 2,4 + 6,8 \cdot 2,4 + 2,4 \cdot 1,8 \cdot 0,5 + 2,0 \cdot 1,2 + 4,2 \cdot 2,8 = 171,96 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Chodníky	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	171,96 m ² ZP * 13,28 €/m ² ZP * 3,780 * 1,00	8 632,12
Technická hodnota	72,00 % z 8 632,12 €	6 215,13

2.3.22 Vonkajšie schodisko

Predmetom ohodnotenia je vonkajšie schodisko umiestnené pri západnej fasáde rodinného domu. Vyhotovené je ako jednoramenné betónové na teréne s povrchom stupňov z betónovej dlažby.

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $16*1.60+2*1.20 = 28$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Vonkajšie schodisko	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,780 * 1,00	1 352,64
Technická hodnota	72,00 % z 1 352,64 €	973,90

2.3.23 Vonkajšie schodisko II.

Predmetom ohodnotenia je vonkajšie schodisko umiestnené pri východnej fasáde rodinného domu. Vyhotovené je ako jednoramenné betónové na teréne s povrchom stupňov z betónovej dlažby.

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $16*1.60+2*1.20 = 28 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Vonkajšie schodisko II.	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,780 * 1,00$	1 352,64
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 1\,352,64 \text{ €}$	973,90

2.3.24 Vonkajšie schodisko III.

Predmetom ohodnotenia je vonkajšie schodisko na parc.č.2167/10 umiestnené medzi altánkom a rodinným domom. Vyhotovené je ako jednoramenné betónové na teréne s povrchom stupňov z betónovej dlažby.

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $8*1.60 = 12,8 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Vonkajšie schodisko III.	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,8 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,780 * 1,00$	618,35
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 618,35 \text{ €}$	445,21

2.3.25 Elektrická prípojka RD s.č.1422

Zemná elektrická prípojka z rozvádzača v oplatení do domu .

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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 300 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 RD s.č.1422	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$300 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,780 * 1,00$	19 765,62
Technická hodnota	70,00 % z 19 765,62 €	13 835,93

2.3.26 Spevnená plocha pri RD s.č.1422

Predmetom ohodnotenia je vonkajšia spevnená plocha z lomového kameňa do betónu a vyškárované.

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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 740/30,1260 = 24,56 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 255 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Spevnená plocha pri RD s.č.1422	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	255 m ² ZP * 24,56 €/m ² ZP * 3,780 * 1,00	23 673,38
Technická hodnota	70,00 % z 23 673,38 €	16 571,37

2.3.27 Vodovodná prípojka RD s.č.1422**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $12,2+3,0 = 15,2 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Vodovodná prípojka RD s.č.1422	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15,2 bm * 41,49 €/bm * 3,780 * 1,00	2 383,85
Technická hodnota	70,00 % z 2 383,85 €	1 668,70

2.3.28 Kanalizačná prípojka RD s.č.1422**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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 RD s.č.1422	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,7 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	312,50
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 312,50 \text{ €}$	218,75

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

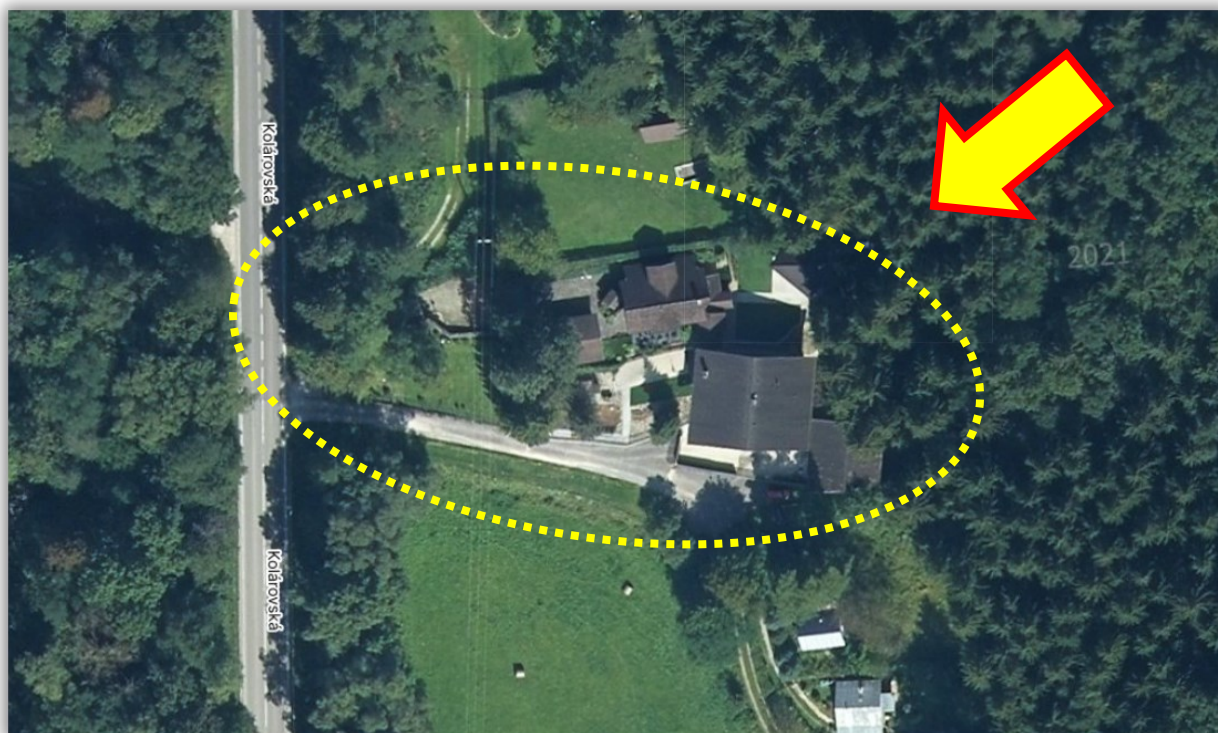
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom s.č.1422 na pozemku p.č.2167/97, k.ú.Veľká Bytča	221 637,23	188 391,64
Rodinný dom s.č.1034 na pozemku p.č.2167/23, k.ú.Veľká Bytča	628 123,69	540 186,37
Celkom za Rodinné domy	849 760,92	728 578,01
Garáž na parc.č.2167/9	9 174,30	7 568,80
Drobné stavby		
Altánok súp.č.1431 na parc.č.2167/110	27 861,59	21 361,48
Prístrešok pre parkovanie na parc.č.2167/105	33 986,41	26 057,38
Hospodársky objekt na parc.č.2167/107	18 608,40	15 351,93
Dreváreň na parc.č.1980/7	13 668,77	8 884,70
Prístrešok pre autá na parc.č.2167/108	12 330,98	8 631,69
Celkom za Drobné stavby	106 456,15	80 287,18
Ploty		
Oplotenie pozemkov	47 479,17	29 674,48
Oplotenie na oporných múroch	7 732,31	5 567,26
Celkom za Ploty	55 211,48	35 241,74
Studňa vrtaná p.č.1980/7	5 576,94	4 796,17
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 383,85	1 716,37
Vodovodná prípojka altánku	2 838,66	2 043,84
Podzemná nádrž na vodu	3 363,99	2 422,07
Kanalizačná prípojka k ČOV	5 653,47	4 070,50

Domová ČOV	14 385,47	7 671,77
Plynová prípojka domu	2 560,12	1 843,29
Plynová prípojka altánku	3 520,16	2 534,52
Oporné múry na hranici pozemku	33 094,91	27 303,30
Oporné múry v záhrade	6 987,38	5 764,59
Oporné múry v záhrade II.	5 484,92	4 525,06
Spevnená plocha - parkovisko	7 964,87	5 734,71
Spevnená plocha na parc.č.2167/106	1 273,21	916,71
Chodníky	8 632,12	6 215,13
Vonkajšie schodisko	1 352,64	973,90
Vonkajšie schodisko II.	1 352,64	973,90
Vonkajšie schodisko III.	618,35	445,21
Elektrická prípojka RD s.č.1422	19 765,62	13 835,93
Spevnená plocha pri RD s.č.1422	23 673,38	16 571,37
Vodovodná prípojka RD s.č.1422	2 383,85	1 668,70
Kanalizačná prípojka RD s.č.1422	312,50	218,75
Celkom za Vonkajšie úpravy	147 602,11	107 449,62
Celkom:	1 173 781,90	963 921,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Hodnotené objekty sa nachádzajú mimo zastavaného územia mesta Bytča v katastrálnom území Veľká Bytča. Situované sú v okrajovej časti okresného mesta Bytča, na Kolárovskej ulici, vo vzdialenosti cca 3,0 km od centra mesta. Mesto Bytča sa nachádza v západnej časti Žilinského kraja asi 16 km od krajského mesta Žilina. Leží prevažne na pravom brehu Váhu, v Bytčianskej kotline. Zo severozápadu mesto ohraničujú Javorníky a z juhovýchodu Súľovské vrchy. Stredom námestia preteká potok Petrovička s miernym výskytom rýb (kapre).



Administratívne územie Bytče pozostáva zo šiestich katastrálnych území : Veľká Bytča, Malá Bytča, Hliník nad

Váhom, Hrabové, Pšurnovice a Mikšová. Mesto má 11300 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb komplexného charakteru, nachádza sa tu okresný, mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná a teplonosná sieť. Pracovné možnosti v meste sú dobré, nezamestnanosť je okolo 8 %. Bytča leží na rozvojovej považskej rozvojovej osi Bratislava-Trnava-Trenčín Žilina. Riešené územie je priamo napojené na hlavné cestné a železničné trasy Slovenska – diaľnicu D1, cestu I/18, I/61, železničnú trať I. kategórie. V blízkosti sa nachádza regionálne letisko pre medzinárodnú dopravu v Dolnom Hričove. Okolité zástavba je nepravidelná a riedka a tvoria ju rodinné domy so záhradami, záhradkárskosa osada vo vzdialenosti cca 400 m, z východnej a severnej strany pozemok susedí z lesom. Rodinný dom je osadený je na mierne svahovitom pozemku s klesaním na juh. Dostupnosť centra mesta Bytča a tým aj občianskej vybavenosti na úrovni okresného mesta je veľmi dobrá t. j. do 5 min. jazdy autom resp. autobusom. Dopravné spojenie s mestom Žilina a tým aj dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni krajského mesta ako aj zvýšeného počtu pracovných príležitostí je cca 15 min. jazdy autom. Rodinný dom je napojený na vlastný zdroj vody, domovú ČOV, plynový zásobník a verejný rozvod el. energie. Hodnotený rodinný dom je umiestnený v oblasti bez nepredpokladaných zmien územného plánu v jestvujúcej zástavbe. Negatívne vplyvy okolia na hodnotenú nehnuteľnosť neboli zistené. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Domy sú využívané na bývanie. Iné využitie sa v súčasnosti nedá predpokladať.

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

Na LV č.176 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva a ZÁLOŽNÁ ZMLUVA - pre záložného veriteľa - podrobnosti viď na LV č.17 v prílohe. Podľa znalcov dostupných poznatkov nevyplyvajú pre užívanie nehnuteľnosti iné administratívne, právne, dopravné, ani technické riziká.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2000 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie v ostatných mestách stanovený v rozpätí od 0,3 - 0,55. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Vzhľadom k polohe rodinného domu a polohe lokality vo vzťahu k centru obce, prístupnosti a dopravného napojenia, záujmu o domy rovnakého alebo podobného typu stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,600	13	7,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,060	30	1,80

	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnutel'nost' nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%	I.	1,800	6	10,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,330	7	2,31
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,200	8	9,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnutel'nosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca výborná nehnuteľnosť	I.	1,800	20	36,00
	Spolu			180	181,17

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 181,17 / 180$	1,007
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 963\,921,52 \text{ €} * 1,007$	970 668,97 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky podľa LV č.17

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky umiestnené v katastrálnom území Veľká Bytča, tvorené parcelami č. 1980/7, 2167/9, 2167/10, 2167/23, 2167/24, 2167/91, 2167/105, 2167/106, 2167/107, 2167/108, 2167/109, 2167/110 a 2167/111. Hodnotené parcely tvoria súvislý pozemok a sú evidované na liste vlastníctva č. 17 k.ú. Veľká Bytča ako zastavané plochy a nádvoria resp. ostatné plochy o celkovej výmere 2899m². Parcela č.2167/23 je zastavaná rodinným domom súp.č.1034, parcela č.2167/97 je zastavaná rodinným domom súp.č.11422, parcela č.2167/24 tvorí dvor, parcela č.2167/110 je zastavaná altánkom súp.č.1431, parc.č.2167/9 je zastavaná dojgarážou, parc.č.2167/105 je zastavaná prístreškom pre parkovanie, parc.č.2167/107 je zastavaná prízemným hospodárskym objektom, na parc.č.2167/111 je umiestnená domová ČOV. Ostatná časť pozemku je využívaná ako dvor resp. záhrada s trávnatým povrchom a nízkou okrasnou zeleňou, čiastočne so spevnenými plochami využívanými ako chodníky a terasy. Pozemky parc.č.2167/91 1980/7 sú evidované ako lesné pozemky, sú mierne svahovité a užívané ako časť záhrady. Ohodnocované pozemky sú prístupné z Kolárovskej cesty (cesta II.tr. E442) a po spevnenej miestnej komunikácii, vstup na pozemky je umiestnený v južnej časti pozemku. Pozemky sú situované v okrajovej časti okresného mesta Bytča, v oblasti vhodnej na bývanie s veľmi dobrou dostupnosťou centra mesta, t.j. do 5 min. jazdy autom. V danej lokalite je na hranici pozemku možnosť napojenia na rozvod vody a elektrickej energie. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Podklady pre porovnanie s realizovanými prevodmi nie sú k dispozícii a pozemky neprinášajú výnos, preto bola všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2167/9	zastavaná plocha a nádvorie	40,00	1/1	40,00
2167/10	zastavaná plocha a nádvorie	801,00	1/1	801,00
2167/23	zastavaná plocha a nádvorie	155,00	1/1	155,00
2167/24	zastavaná plocha a nádvorie	226,00	1/1	226,00
2167/97	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	90,00
2167/105	zastavaná plocha a nádvorie	78,00	1/1	78,00
2167/106	zastavaná plocha a nádvorie	40,00	1/1	40,00
2167/107	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
2167/108	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
2167/109	orná pôda	139,00	1/1	139,00
2167/110	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
2167/111	ostatná plocha	6,00	1/1	6,00
1980/7	lesný pozemok	712,00	1/1	712,00
2167/91	lesný pozemok	509,00	1/1	509,00
Spolu výmera				2 899,00

Obec:

Bytča

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
kv koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,10

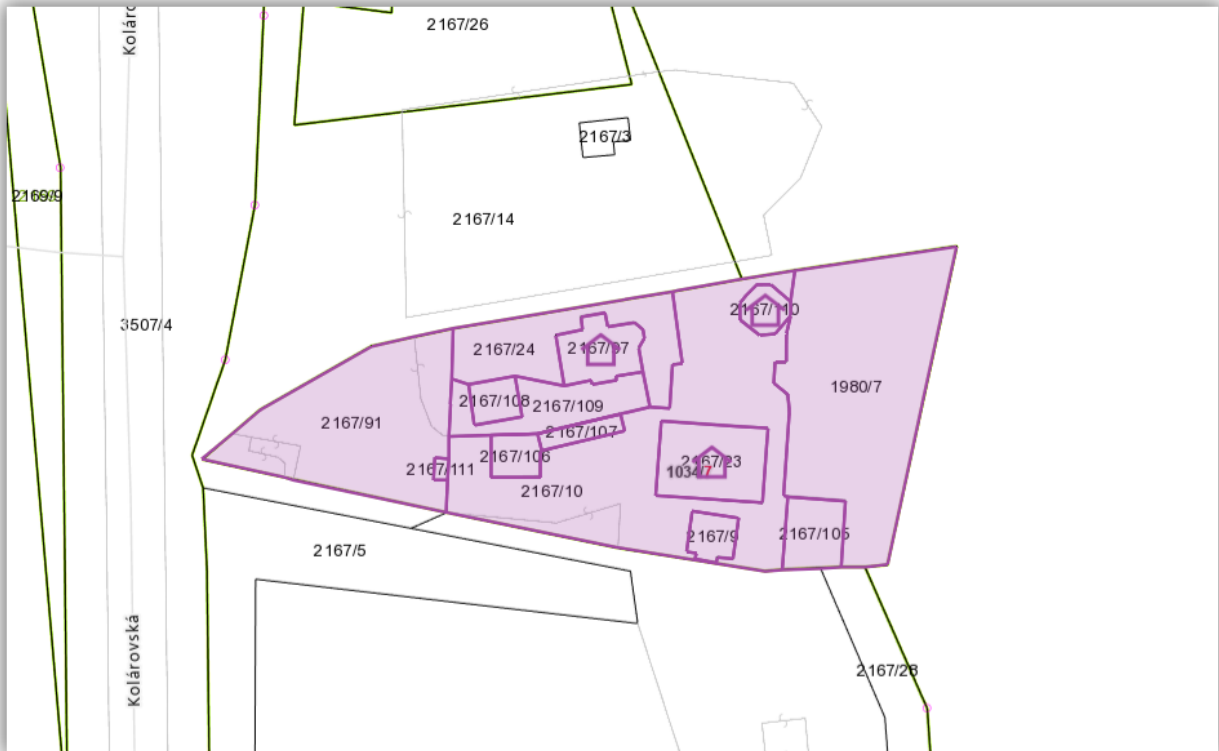
	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	5,0193
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0193$	49,99 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2167/9	$40,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 999,60
parcels č. 2167/10	$801,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	40 041,99
parcels č. 2167/23	$155,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 748,45
parcels č. 2167/24	$226,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 297,74
parcels č. 2167/97	$90,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 499,10
parcels č. 2167/105	$78,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 899,22
parcels č. 2167/106	$40,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 999,60
parcels č. 2167/107	$29,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 449,71
parcels č. 2167/108	$38,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 899,62
parcels č. 2167/109	$139,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 948,61
parcels č. 2167/110	$36,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 799,64
parcels č. 2167/111	$6,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	299,94
parcels č. 1980/7	$712,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	35 592,88
parcels č. 2167/91	$509,00 \text{ m}^2 * 49,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 444,91
Spolu		144 921,01



III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu A I súp.č.1034 stojaceho na pozemku parc.č.2167/23 s príslušenstvom, rodinného domu súp.č.1422 stojaceho na pozemku parc.č.2167/97 s príslušenstvom, altánku súp.č.1431 stojaceho na pozemku parc.č.2167/110 a pozemkov zapísaných v LV č.17 v katastrálnom území Veľká Bytča, obec Bytča, okres Bytča ako podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Odpovede na otázky:

Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH, bola použitá metóda polohovej diferenciacie s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom s.č.1422 na pozemku p.č.2167/97, k.ú.Veľká Bytča	189 710,38
Rodinný dom s.č.1034 na pozemku p.č.2167/23, k.ú.Veľká Bytča	543 967,67
Spolu za Rodinné domy	733 678,06
Garáž na parc.č.2167/9	7 621,78
Drobné stavby	
Altánok súp.č.1431 na parc.č.2167/110	21 511,01
Prístrešok pre parkovanie na parc.č.2167/105	26 239,78
Hospodársky objekt na parc.č.2167/107	15 459,39
Dreváreň na parc.č.1980/7	8 946,89
Prístrešok pre autá na parc.č.2167/108	8 692,11
Spolu za Drobné stavby	80 849,19
Ploty	
Oplotenie pozemkov	29 882,20
Oplotenie na oporných múroch	5 606,23
Spolu za Ploty	35 488,43
Studňa vŕtaná p.č.1980/7	4 829,74
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	1 728,38
Vodovodná prípojka altánku	2 058,15
Podzemná nádrž na vodu	2 439,02
Kanalizačná prípojka k ČOV	4 098,99
Domová ČOV	7 725,47

Plynová prípojka domu	1 856,19
Plynová prípojka altánku	2 552,26
Oporné múry na hranici pozemku	27 494,42
Oporné múry v záhrade	5 804,94
Oporné múry v záhrade II.	4 556,74
Spevnená plocha - parkovisko	5 774,85
Spevnená plocha na parc.č.2167/106	923,13
Chodníky	6 258,64
Vonkajšie schodisko	980,72
Vonkajšie schodisko II.	980,72
Vonkajšie schodisko III.	448,33
Elektrická prípojka RD s.č.1422	13 932,78
Spevnená plocha pri RD s.č.1422	16 687,37
Vodovodná prípojka RD s.č.1422	1 680,38
Kanalizačná prípojka RD s.č.1422	220,28
Spolu za Vonkajšie úpravy	108 201,77
Spolu stavby	970 668,97
Pozemky	
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/9 (40 m ²)	1 999,60
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/10 (801 m ²)	40 041,99
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/23 (155 m ²)	7 748,45
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/24 (226 m ²)	11 297,74
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/97 (90 m ²)	4 499,10
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/105 (78 m ²)	3 899,22
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/106 (40 m ²)	1 999,60
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/107 (29 m ²)	1 449,71
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/108 (38 m ²)	1 899,62
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/109 (139 m ²)	6 948,61
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/110 (36 m ²)	1 799,64
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/111 (6 m ²)	299,94
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 1980/7 (712 m ²)	35 592,88
Pozemky podľa LV č.17 - parc. č. 2167/91 (509 m ²)	25 444,91
Spolu pozemky (2 899,00 m²)	144 921,01
Všeobecná hodnota celkom	1 115 589,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 120 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónstodvadsaťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

V Trnave, dňa 15.10.2024

Ing. Tomáš Nádaský

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 20.09.2024
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.17, k.ú.Veľká Bytča zo dňa 14.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú.Veľká Bytča zo dňa 14.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál
4. Rozhodnutie č.VaŽP/63/2010-Mk zo dňa 22.09.2010- povolenie užívania stavby "Prestavba a nadstavba rodinného domu" na parc.č.2167/23 a 2167/29.
5. Rozhodnutie č.VaŽP/435/2010-Mk zo dňa 02.11.2010- dodatočné povolenie užívania stavby "Prístrešok" na parc.č.2167/105, "Altánok" na parc.č.2167/110.
6. Rozhodnutie č.B2010/004400-003/Han zo dňa 16.09.2010 -Kolaudačné rozhodnutie - povolenie užívania vodnej stavby "Prestavba rodinného domu, Kanalizačná prípojka + ČOV" na parc.č.2167/10, 2167/24, 2167/111.
7. Rozhodnutie č.VaŽP/853/2009-Mk zo dňa 31.12.2009- povolenie užívania stavby "Novostavba rodinného domu na parc.č.2167/97.
8. Čiastočná projektová dokumentácia: situácia 2x, pôdorysy jednotlivých podlaží stavieb, rez A-Á RD s.č.1422
9. Situácia širších vzťahov
10. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915 546.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 227/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Tomáš Nádaský