Znalec: Ing.Ľubomír Rajnoha
Evidenčné číslo: 912898

Zadávateľ: DUPOS dražobná spol. s r.o. Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava.

Čislo spisu (objednávky): Objednávka DD 042c-2022 zo dňa 14.08.2023.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 44/2023

Vo veci: Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby RD so s.č.2540 na parc.KN č.5360/1 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.5360/1, 5360/2 nachádzajúce sa v k.ú. Lučenec, obec Lučenec k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 54(28)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1**. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby RD so s.č.2540 na parc.KN č.5360/1 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.5360/1, 5360/2 nachádzajúce sa v k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):08.07.2022 s odpísaným TS ako i bodovým, zatriedením zo ZP č.64/2018 i 236/2018 vyhotovené Ing.Jurajom Sedláčkom. ZP č.64/2018 je s uskutočnenou obhliadkou i so zameraním.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.08.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.a) Dodané zadávateľom :
Objednávka DUPOS dražobná spol s r.o, Tamaškovičova 17, Trnava pod zn.DD 42-20222 zo dňa 17.06.2022 na vyh. ZP podľa LV č.882, obec Lučenec k účeluorganizovania dobrovoľnej dražby.
ZP č.236/2018 zo dňa 20.12.2018 vypracovaný Ing.Jurajom Sedláčkom - zaslaný z DS.
ZP č.113/2023 zo dňa 06.08.2023 vypracovaný Ing.Lenkou Ďurechovou - zaslaný z DS.
ZP č.78/2022 zo dňa 30.07.2022 vypracovaný Ing.Ľubomírom Rajnohom.
Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) Podklady získané znalcom:
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.882 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 16.08.2023, k.ú. Lučenec, obec Lučenec.
Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 16.08.2023, k.ú.Lučenec, obec Lučenec.
ZP č.64/2018 vyhotovený Ing.Jurajom Sedláčkom s uskutočnenou obhliadkou i so zameraním zaslaný znalcom na požiadanie.

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
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 výrobnej povahy (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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprimeranou pohnútkou.
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 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou 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 m^2 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

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.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciu schopnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacia metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.
Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.
Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrťrok 2023 t.j. 3,584, najbližšie dostupný koeficient k 3. kvartálu roka 2023.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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:
Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacia metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.882 v k. ú.Lučenec, obec Lučenec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.882, k.ú. Lučenec
A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
parc.č.5360/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 135 m2
parc.č.5360/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 326 m2

Stavby: Rodinný dom s.č.2540 na parc.č.5360/1.

B. Vlastníci:
1

BSM
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Iné údaje:
Bez zápisu.

Poznámky :
Oznámenie o začatí výkonu založného práva formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom:
DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17/2742....
PSO218/17/20A z 8.1.2018.....
s.č.2540 na pozemku.....
1555/20

C. Ťarchy:
Poradové číslo 1 Záložné právo v prospech: DPS financial.....
Trnava, IČO: 46713930 č.V 1252/07 z 22.5.2007 na .....
5360/2 a stavba s.č-2540 Rodinný dom na C KN parc.č.5360/1-1233/07, 1555/20

Iné údaje:
Bez zápisu.

Poznámky :
Oznámenie o začatí výkonu založného práva formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom:
DPS financial consulting, s.r.o., Takmaškovičova 17/2742....
PSO218/17/20A z 8.1.2018.....
s.č.2540 na pozemku.....
1555/20

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením nebola vykonaná dňa 28.08.2023. Vlastník uviedol, že obhliadku neumožní.
Zameranie nebolo vykonané dňa 28.08.2023.
Fotodokumentácia bola vyhotovená iba z ex.ulice dňa 28.08.2023.

d) Technická dokumentácia:
Technická dokumentácia nebola poskytnutá iba schematický pôd.RD zo ZP č.35/2018 vypracovaný Ing.Dionýzom Dobosom.
Zápis skutočne nameraných hodnôt urobil znalec Ing.Juraj Sedláček do priložených pôdorysov.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Znalec píše že nezistil žiadne zmeny medzi zákresom v KM ako i zápisom stavby RD v LV

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

Stavby
Rodinný dom s.č.2540 na parc. KN č.5360/1
Plot odd. pozemok v čele
Vonkajšie úpravy
prípojka vody z verejného rozvodu
vodomerná šachta
kanalizačná prípojka
plynová prípojka
prípojka elektriny do stavby RD
spevnené plochy betónové
terasa na I.N.P
vonkajšie schody
garážový prístrešok
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5360/1 (135 m^2)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5360/2 (326 m^2)
Spolu pozemky (461,00 m^2)

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

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.2540 na parc. KN č.5360/1

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.2540 s čiastočným podpivničením, prízemím ako i s vytvoreným poschodím postavená na parc. KN č.5360/1 so stavebnotechnickým popisom v poskytnutom zn. posudku uvedenom ktorý tvorí v textovej časti prílohu môjho zn. posudku s popisom ako i v bodovom zatriedení.Str.4-11 z poskyt.ZP č.236/2018.
Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0 je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží.
Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je nasledovné.
1.PP- suterén
Dispozične pozostáva z priestoru schodiska, chodba, práčovňa , kotolňa , skladový priestor a garáž.
1.N.P- prízemie
Dispozične pozostáva zo závetria, chodby, haly, obývacej izby, kuchyne, komory, kúpelne, schodov a s prekrytou terasou;.
2.N.P- podlažie
Dispozične pozostáva zo štyroch obytných miestností, haly, priestoru schodiska a kúpelne;
Objednávateľ zn.posudku mi predložil znalecký posudok č.236/2018 zo dňa 20.12.2018 vypracovaný Ing. Sedláčkom, ktorého prílohu tvorí potvrdenie vydané mestom Lučenec pod č.j. OVSPUP a A 2006/173 zo dňa 18.01.2006 kde sa spája vek kolaudácie stavby s rokom 1974. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané pod číslom Výst.4233/1974 zo dňa 22.12.1974.
Vek stavby rod.domu je potom k roku vypracovania zn. posudku 49 rokov. 2023-1974= 49 rokov.
Výpočet je však urobený s analytickou zjednodušenou metódou vzhľadom na vyjadrenie vlastníka k jednotlivým rekonštrukčným zásahom, tak píše znalec na str.3 odst.d) v poskytnutom ZP-63/2018 kedy znalcovi obhliadka bola umožnená.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m2 sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m2 zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k II. kvartálu roka 2023, t.j. 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ
1. Podzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP.

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP.

2. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP.

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	1974	8,39*3,15+3,30*(6,42+5,24)+0,51*5,24	67,58	120/67,58=1,776
1. NP	1974	(6,92+1,77)*5,24+1,49*3,64+8,85*6,42	107,78	120/107,78=1,113
2. NP	1974	4*4,31+(4,41+4+1,77)*5,24+8,85*6,42	127,4	120/127,4=0,942

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	**Osadenie do terénu**	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	**Murivo**	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	**Fasádne omietky**	
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	80
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190

17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.1 kamenné dlažby	345
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**5330**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	**Vráta garážové**	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
38	**Vodovodné batérie**	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
42	**Kozub**	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
	Spolu	**515**

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	**Podmurovka**	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	**Murivo**	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400

7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	**Dvere**	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.7 keramické dlažby	180
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	**Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)**	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**6290**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	275
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80

	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**1215**

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	**Murivo**	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	**Ploché strechy**	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	**Krytiny na plochých strechách**	
	11.4 z pozinkovaného plechu	365
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
17	**Dvere**	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	**Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)**	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
	Spolu	**6010**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	**310**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. PP	(5330 + 515 * 1,776)/30,1260	207,28
1. NP	(6290 + 1215 * 1,113)/30,1260	253,68
2. NP	(6010 + 310 * 0,942)/30,1260	209,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp_i*O_i/100
1	Základy vrát. zemných prác	5,31	49,00	2,60
2	Zvislé konštrukcie	22,62	49,00	11,08
3	Stropy	15,67	49,00	7,68
4	Zastrešenie bez krytiny	2,12	49,00	1,04
5	Krytina strechy	2,31	49,00	1,13
6	Klampiarske konštrukcie	0,64	49,00	0,31
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,03	21,00	1,27
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,08	28,00	0,86
9	Vnútorné ker. obklady	1,22	19,00	0,23
10	Schody	1,71	21,00	0,36
11	Dvere	2,68	21,00	0,56
12	Vráta	0,25	49,00	0,12
13	Okná	6,71	16,00	1,07
14	Povrchy podláh	6,13	21,00	1,29
15	Vykurovanie	9,31	21,00	1,96
16	Elektroinštalácia	5,51	21,00	1,16
17	Bleskozvod	0,00	49,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,33	21,00	0,28

19	Vnútorná kanalizácia	0,20	49,00	0,10
20	Vnútorný plynovod	0,31	49,00	0,15
21	Ohrev teplej vody	0,22	21,00	0,05
22	Vybavenie kuchýň	3,56	20,00	0,71
23	Hygienické zariadenia a WC	1,54	19,00	0,29
24	Výťahy	0,00	49,00	0,00
25	Ostatné	1,54	21,00	0,32
	Opotrebenie			**34,62%**
	Technický stav			**65,38%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1974		
Východisková hodnota	207,28 €/m²*67,58 m²*3,584*1,00	50 204,61
Technická hodnota	65,38% z 50 204,61	32 823,77
1. NP z roku 1974		
Východisková hodnota	253,68 €/m²*107,78 m²*3,584*1,00	97 992,40
Technická hodnota	65,38% z 97 992,40	64 067,43
2. NP z roku 1974		
Východisková hodnota	209,19 €/m²*127,40 m²*3,584*1,00	95 516,49
Technická hodnota	65,38% z 95 516,49	62 448,68

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	50 204,61	32 823,77
1. nadzemné podlažie	97 992,40	64 067,43
2. nadzemné podlažie	95 516,49	62 448,68
Spolu	**243 713,50**	**159 339,88**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot odd. pozemok v čele

Predmetom ocenenia je plot situovaný v čele pozemku od ulice s popisom v časti priloženého posudku uvedenom.
Celková dĺžka plotu je 20,50 m a s výškou výplne 1,80 m. Pohľadová plocha výplne je potom 36,90 m2. Do plota sú osadené plotové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s kovovou výplňou.
Vek plotu určujem odhadom na 20 rokov. 2023-2003= 20 rokov. Životnosť je určená na 60 rokov.
Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako
-násobok dĺžky podmurovky a základov plota v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6
-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m2 s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6
-pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.
Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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	20,50m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	36,90m^2	1220	40,50 €/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	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 20,50 m
Pohľadová plocha výplne: 20,50*1,80 = 36,90 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok v čele	2003	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(20,50m * 53,98 €/m + 36,90m^2 * 40,50 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,584 * 1,00	10 677,74
Technická hodnota	66,67 % z 10 677,74 €	7 118,85

2.2.2 prípojka vody z verejného rozvodu

Predmetom ocenenia je prípojka vody z verejného rozvodu s uvedenou dĺžkou 16,0 m odpísanou z poskytnutého zn. posudku. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2007. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 16 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)- 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
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 [%]
prípojka vody z verejného rozvodu	2007	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16 bm * 59,09 €/bm * 3,584 * 1,00	3 388,46
Technická hodnota	68,00 % z 3 388,46 €	2 304,15

2.2.3 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je vodomerná šachta s kubatúrou 1,80 m3.o.p odpísanou z poskyt .ZP. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2007. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 16 rokov. 2023-2007= 16 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)- 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1*1,20*1,50 = 1,8 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
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 [%]
vodomerná šachta	2007	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,8 m^3 OP * 254,27 €/m3 OP * 3,584 * 1,00	1 640,35
Technická hodnota	73,33 % z 1 640,35 €	1 202,87

2.2.4 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s odpísanou dĺžkou 12 m z PVC potrubia s priemerom 150 mm. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2007. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 16 rokov. 2023-2007= 16 rokov. Predpokladanú životnosť menim na 80 rokov. Tu som urobil zmenu zo 60 tich rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
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	2007	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 28,38 €/bm * 3,584 * 1,00	1 220,57
Technická hodnota	80,00 % z 1 220,57 €	976,46

2.2.5 plynová prípojka

Predmetom ocenenia je odpísaná prípojka plynu s odpísanou dĺžkou 15 m. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2007. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 16 rokov. 2023-2007= 16 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
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	2007	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 14,11 €/bm * 3,584 * 1,00	758,55
Technická hodnota	68,00 % z 758,55 €	515,81

2.2.6 prípojka elektriny do stavby RD

Predmetom ocenenia je zemná káblová prípojka elektriny na 380 V s dĺžkou 16 m ktorá je odpísaná z poskytnutého zn. posudku. Vek realizácie je spojený s rokom 2002. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 21 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 550/30,1260 = 18,26 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
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 [%]
prípojka elektriny do stavby RD	2002	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16 bm * (18,26 €/bm + 0 * 10,95 €/bm) * 3,584 * 1,00	1 047,10
Technická hodnota	58,00 % z 1 047,10 €	607,32

2.2.7 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy odpísané z poskyt.ZP o ploche 48 m2 umožňujúce vstup do garáže. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2007. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 16 rokov. 2023-2007= 16 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 3,2*15 = 48 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy betónové	2007	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	48 m^2 ZP * 10,95 €/m2 ZP * 3,584 * 1,00	1 883,75
Technická hodnota	68,00 % z 1 883,75 €	1 280,95

2.2.8 terasa na I.N.P

Predmetom ocenenia je terasa nachádzajúca sa na streche garáže o ploche 26,43 m2. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2007. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 16 rokov. 2023-2007= 16 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 550/30,1260 = 18,26 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 8,39*3,15 = 26,43 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
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 [%]
terasa na I.N.P	2007	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26,43 m^2 ZP * 18,26 €/m2 ZP * 3,584 * 1,00	1 729,68
Technická hodnota	68,00 % z 1 729,68 €	1 176,18

2.2.9 vonkajšie schody

Predmetom ocenenia sú vonkajšie železobetónové schody s povrchovou úpravou z keramickej dlažby.. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2007. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 16 rokov. 2023-2007= 16 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 760/30,1260 = 25,23 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 6*1,75 = 10,5 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
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 schody	2007	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,5 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 3,584 * 1,00	949,46
Technická hodnota	68,00 % z 949,46 €	645,63

2.2.10 garážový prístrešok

Predmetom ocenenia je garážový prístrešok s odpísanými údajmi z poskytnutého ZP. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2002. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 21 rokov. 2023-2002= 21 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 30 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3120/30,1260 = 103,57 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 6,21*5,61 = 34,84 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,584
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 [%]
garážový prístrešok	2002	21	9	30	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]

Východisková hodnota	34,84 m² ZP * 103,57 €/m2 ZP * 3,584 * 1,00	12 932,43
Technická hodnota	30,00 % z 12 932,43 €	3 879,73

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.2540 na parc. KN č.5360/1	243 713,50	159 339,88
Plot odd. pozemok v čele	10 677,74	7 118,85
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody z verejného rozvodu	3 388,46	2 304,15
vodomerná šachta	1 640,35	1 202,87
kanalizačná prípojka	1 220,57	976,46
plynová prípojka	758,55	515,81
prípojka elektriny do stavby RD	1 047,10	607,32
spevnené plochy betónové	1 883,75	1 280,95
terasa na I.N.P	1 729,68	1 176,18
vonkajšie schody	949,46	645,63
garážový prístrešok	12 932,43	3 879,73
Celkom:	**279 941,59**	**179 047,83**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Dom sa nachádza v obci Lučenec s výbornou dostupnosťou do centra na ulici Novomeského. Dom je postavený v lokalite KBV s prechodom do IBV. Stavba je s plochou strechou s čiastočným podpivničením, prízemím ako i s vytvoreným poschodím.
V blízkosti ako i v širšom okolí domu je kompletná občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu s plnohodnotným vybavením vrátane súdu a prokuratúry.
Orientácia obytných miestností je siutovaná do JZ strany ako prevažujúca.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné okresné mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v meste Lučenec, určujem koeficient predajnosti 0,325, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,4-0,5 pre ostatné okresné mestá.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,325

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,325 + 0,650)	0,975
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,650

III. trieda	Priemerný koeficient	0,325
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,179
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,325 - 0,293)	0,033

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,179	13	2,33
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,650	30	19,50
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,650	8	5,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,975	7	6,83
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,325	6	1,95
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,650	10	6,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,650	9	5,85
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,650	6	3,90
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,650	5	3,25
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,975	6	5,85
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,650	7	4,55
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,650	7	4,55
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,650	10	6,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,325	8	2,60
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,650	9	5,85
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,325	8	2,60
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,033	7	0,23
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,033	4	0,13
19	**Názor znalca** problematická nehnuteľnosť	IV.	0,179	20	3,58

	Spolu			**180**	**91,75**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	**Výpočet**	**Hodnota**
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 91,75/ 180	0,51
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 179 047,83 € * 0,510	**91 314,39 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

VŠHpoz = M*VŠHmj,

kde
M-výmera pozemkov v m2
VŠHmj - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m2

VŠHmj - VHmj*kpd (Euro/m2),

kde
VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:
Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov
VHmj Euro/m2
---
d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96 Euro.-,
kde patrí aj mesto Lučenec.

Pozemky sú s kultúrou zastavaná plocha a dvor nachádzajúce sa v intraviláne obce s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. Na parc.KN č.5360/1 je postavená stavba RD so s.č.2540 a parc.č.5360/2 je dvornou parcelou. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inž. siete vrátane kanalizácie.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

kpd= Ks*kv*kd*kp*ki*kz*kr (-), kde

-ks je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
-kv je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
-kd je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
-kp je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
-ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
-kz je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
-kr je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	**Druh pozemku**	**Spolu výmera [m²]**	**Spoluvlastnícky podiel**	**Výmera [m²]**
5360/1	zastavaná plocha a nádvorie	135,00	1/1	135,00
5360/2	zastavaná plocha a nádvorie	326,00	1/1	326,00
Spolu výmera				**461,00**

Obec: Lučenec
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	**Hodnotenie**	**Hodnota koeficientu**
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i	1,15

	mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	**Výpočet**	**Hodnota**
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,15 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,90 * 1,00	6,3032
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m^2 * 6,3032	**62,78 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	**Výpočet**	**Všeobecná hodnota [€]**
parcela č. 5360/1	135,00 m^2 * 62,78 €/m^2 * 1/1	8 475,30
parcela č. 5360/2	326,00 m^2 * 62,78 €/m^2 * 1/1	20 466,28
Spolu		**28 941,58**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.2540 na parc. KN č.5360/1		0,00	127,40	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	5360/1	135,00
zastavaná plocha a nádvorie	5360/2	326,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.2540 na parc. KN č.5360/1	81 263,34
Plot odd. pozemok v čele	3 630,61
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody z verejného rozvodu	1 175,12
vodomerná šachta	613,46
kanalizačná prípojka	497,99
plynová prípojka	263,06
prípojka elektriny do stavby RD	309,73
spevnené plochy betónové	653,28
terasa na I.N.P	599,85
vonkajšie schody	329,27
garážový prístrešok	1 978,66
Spolu stavby	**91 314,39**
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5360/1 (135 m^2)	8 475,30
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5360/2 (326 m^2)	20 466,28
Spolu pozemky (461,00 m^2)	**28 941,58**
Všeobecná hodnota celkom	**120 255,97**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**120 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou pre DPS financial consulting.

V Zlatých Moravciach, dňa 28.08.2023 Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka DUPOS dražobná spol s r.o, Tamaškovičova 17, Trnava pod zn.DD 042c-2022 zo dňa 14.08.2022 na vyh. ZP podľa LV č.882, obec Lučenec k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
2-4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.882 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 16.08.2023, k.ú. Lučenec, obec Lučenec.
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 16.08.2023, k.ú.Lučenec, obec Lučenec.
6. Potvrdenie z mesta Lučenec podč.j. OVSPÚPa A 2006/173 zo dňa 18.01.2006 o veku stavby RD.
7. Pôdorys suterénu zo ZP č.236/2018 vypracovaný Ing.Jurajom Sedláčkom.
8. Pôdorys prízemia zo ZP č.236/2018 vypracovaný Ing.Jurajom Sedláčkom.
9. Pôdorys poschodia zo ZP č.236/2018 vypracovaný Ing.Jurajom Sedláčkom.
10-27..Str.3-20 z poskyt. ZP č.236/2018 vypracovaný Ing.Jurajom Sedláčkom.
28.Fotodokumentácia z neuskut.obhliadky vyhotovená dňa28.08.2023.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor, stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 44/2023 znaleckého denníka.

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

Podpis znalca