

Znalec: Ing. Marián Mrázik, Do Stošky 14, PSČ 010 04 Žilina, tel: 0905 454 276

Zadávateľ: ProAuctio s.r.o., Horná 2, PSČ 974 01 Banská Bystrica
IČO: 45408441

Číslo spisu(objednávky): Objednávka č. 64/2018, zo dňa 13.4.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 64/2018

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 1193 s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na parcele č. 4181/8 KN-C a pozemku - parcely č. 4180/1, 4181/3, 4181/6, 4181/8 a 4181/10 KN-C, v obci Krásno nad Kysucou, k.ú. Krásno nad Kysucou, za účelom vykonania dražby nehnuteľností – aktualizácia ZP č. 6/2016.

Dátum vyhotovenia: 16.4.2018

Počet strán (z toho príloh): 54 (z toho 8 príloh na 14 listoch)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 1193 s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na parcele č. 4181/8 KN-C a pozemku - parcely č. 4180/1, 4181/3, 4181/6, 4181/8 a 4181/10 KN-C, v obci Krásno nad Kysucou, k.ú. Krásno nad Kysucou, podľa platného cenového predpisu - Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení novely č. 213/2017 Z.z.

2. Dátum vyžiadania posudku: Objednávka č. 64/2018, zo dňa 13.4.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 16.4.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje: 13.4.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 64/2018, zo dňa 13.4.2018
- Uznesenie č. 2K 30/2010-103, vyhotovil: Okresný súd Žilina, zo dňa 1.3.2011
- Znalecký posudok č. 6/2016, vyhotovil: Ing. Marián Mrázik, zo dňa 20.1.2016

5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2523, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 16.4.2018
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, zo dňa 16.4.2018
- Potvrdenie o veku domu č.j. 1549/2015, vyhotovil: Mesto Krásno nad Kysucou, zo dňa 18.12.2015
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľností a miestna obhliadka, zo dňa 13.4.2018
- Vyhotovenie fotodokumentácie dňa 13.4.2018

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, zo dňa 23.8.2004 v znení noviel
- Vyhláška č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1.9.2017
- Vyhláška č. 605/2008 Z.z. a vyhláška 47/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhl. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. č. 626/2007 Z. z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška č.490/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004 a č. 33/2009 Z.z. zo dňa 9.2.2009 MS SR, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška č. 565/2008 Z.z. zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhl. č.491/2004 Z.z. MS SR z 23.08.2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č.40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb., zák. č. 237/2000 Z.z., zák.č.416/2001 Z.z., zák.č.553/2001 Z.z., nález ústavného súdu SR č.217/2002 Z.z., zák.č.103/2003 Z.z., zák.č.245/2003 Z.z., zák.č.417/2003 Z.z. a zák.č.608/2003 a zák. č. 536/2004 Z.z.
- Vyhláška MŽP č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška MŽP č.532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu

- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon)
- Vyhláška č.79/1996 Z.z. Úradu geodézie a kartografie SR z 1.4.1997, ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ŽU v Žiline ,ÚSI a Slovenská sporiteľňa,1.vydanie rok 2001 – v znení noviel
- Štatistický úrad SR - sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001,základné údaje, obyvateľstvo
- Kros - program HYPO 15,80/2017
- Cenový index zo IV. štvrťroku 2017

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Posudok vypracovať v 3 vyhotoveniach bezodkladne.

9. Právny úkon: Dražobné konanie.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa účelu posudku je možné použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Porovnávacia metóda nebola použitá z dôvodu nedostatkov potrebných podkladov pre danú nehnuteľnosť a typ nehnuteľnosti (potrebné minimálne 3 predaje – kúpne zmluvy – podobných nehnuteľností pre danú lokalitu). Kombinovanú metódu som nepoužil, nakoľko neboli dostupné potrebné podklady k stanoveniu výnosovej hodnoty resp. kombinovanej metódy, k nehnuteľnostiam podľa predloženého LV viazne záložné právo a exekučné príkazy. Použil som metódu polohovej diferenciácie /tzv. koeficient polohovej diferenciácie/, ktorá vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje vplyvy trhu na všeobecnú hodnotu. Pre výpočet technickej hodnoty som použil posledný zverejnený index cien stavebných prác CÚ IV. štvrťroka 2017 vydaný ŠÚ SR, ktorý zohľadňuje rast cien stavebných prác a materiálov pre stavebníctvo ako celok. Pre výpočet VŠH nehnuteľnosti a stavieb som použil najdostupnejšiu a najkomplexnejšiu Metodiku vydanú ÚSI ŽU v Žiline z roku 2001 - Ing. Marián Vyparina a kol. /ISBN 80-7100-827-3/.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2523, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 16.4.2018

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parcela č. 4180/1 KN – orná pôda o výmere 745 m²
- parcela č. 4181/3 KN - zastavané plochy a nádvoría o výmere 68 m²
- parcela č. 4181/6 KN - zastavané plochy a nádvoría o výmere 94 m²
- parcela č. 4181/8 KN - zastavané plochy a nádvoría o výmere 112 m²
- parcela č. 4181/10 KN – trvalé trávne porasty o výmere 232 m²

Stavby:

Rodinný dom č.s. 1193 na parcele č. 4181/8 KN-C

B. Vlastníci

1. Daníšek Peter, rod. Daníšek a Veronika Daníšková, rod. Sopková, Bc., Hollého 612/109, Rajec, PSČ 015 01, SR

Dátum narodenia: 20.2.1972 a 11.3.1974

- v podiele 1/1

Poznámka:

Vid' LV v prílohe ZP.

Titul nadobudnutia:
Kúpna zmluva č.V 3704/2008 z 24.11.2008-661/08

C. Ťarchy

Vid' LV v prílohe ZP.

Iné údaje:

Vid' LV v prílohe ZP.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Znalec ohodnocovanú nehnuteľnosť osobne prezrel a preskúmal dňa 14.1.2016 za účasti Ing. Bátorého, ktorý mi poskytol všetky informácie a podklady k ohodnocovaným nehnuteľnostiam, znalec zabezpečil potvrdenie o veku domu z Mesta Krásno nad Kysucou. Na základe objednávky ohľadom aktualizácie ZP č. 6/2016 znalec vykonal opätovnú obhliadku nehnuteľností, pričom zistil, že nehnuteľnosť je v rovnakom stave, ako pri pôvodnej obhliadke, nehnuteľnosť nie je využívaná.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Rodinný dom č.s. 1193 bol podľa potvrdenia Mesta Krásno nad Kysucou postavený a daný do užívania v roku 1972 ako rodinný dom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Rodinný dom č.s. 1193 je postavený na parcele č. 4181/8 KN-C v obci Krásno nad Kysucou, k.ú. Krásno nad Kysucou, v extraviláne, mimo mesta, v osade, zapísaný na LV č. 2523, pričom dom je zakreslený v katastrálnej mape, vedľajšia stavba nie je ani zapísaná na LV a ani zakreslená v katastrálnej mape. Vlastníkom nehnuteľností je Peter Daníšek a Veronika Daníšková, rod. Sopková, Bc. V podiele 1/1, pričom nehnuteľnosti nadobudli kúpnu zmluvou č. V 3704/2008 zo dňa 24.11.2008. Doklady o nadobudnutí a výstavbe domu a vedľajšej stavby neboli predložené.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutkovým stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutkovým stavom, okrem vyššie uvedeného.

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

- Rodinný dom č.s. 1193 s príslušenstvom na parcele č. 4181/8 KN-C
- Hospodárska stavba na parcele č. 4181/10 KN-C
- Oplotenia
- Studňa
- Vonkajšie úpravy
- Pozemok:
 - parcela č. 4180/1 KN – orná pôda o výmere 745 m²
 - parcela č. 4181/3 KN - zastavané plochy a nádvoria o výmere 68 m²
 - parcela č. 4181/6 KN - zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m²
 - parcela č. 4181/8 KN - zastavané plochy a nádvoria o výmere 112 m²
 - parcela č. 4181/10 KN – trvalé trávne porasty o výmere 232 m²

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

- Nenachádzajú sa.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

a) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 1193

Ohodnocovaný je samostatne stojaci dvojpodlažný dom (suterén, prízemie) s podkrovným priestorom, ktorý je postavený na parcele č. 4181/8 KN-C, postavený mimo centrálnej časti mesta Krásno nad Kysucou, v osade vzdialenej do 2 km. Podľa zistených podkladov z mesta bol dom postavený a daný

do užívania v roku 1972, pričom v súčasnosti je neobývaný. Objekt je napojený na obecný rozvod elektriny vzdušnou prípojkou, rozvod vody je zrejme z vlastnej narážanej studne, odkanalizovanie zrejme do vlastnej žumpy. Založenie objektu je na betónových pásových základoch z простého betónu, v rovinatom teréne, obvodové múry suterénu sú betónové v hrúbke 40 cm, časť muriva je zo zmiešaného muriva – tehla, kváder – v hrúbke do 40 cm. Strop nad suterénom je železobetónový, suterénne murivo a strop majú len čiastočné vápenno-cementové hrubé omietky. Prístup z prízemí je po betónových točitých schodoch a zvonku cez vybúraný otvor. Podlahy v suteréne sú betónové, v obytnej časti doskové. Dispozične sa v suteréne nachádza kotolňa, uhoľňa, sklad, z južnej časti sa nachádzajú pravdepodobne dve miestnosti (neboli prístupné pri obhliadke) a schodisko na prízemie. V suteréne je rozvod elektroinštalácie z hliníkových vodičov, rozvod studenej vody do kotolne. Prízemie a podkrovie je murované z tehly a tvárnic v hrúbke do 40 cm, vonkajšie omietky sú brizolitové škrabané včítane sokla. Strop nad prízemím je železobetónový s rovným podhľadom, v podkroví sa nachádza len povalový priestor. Strecha je vytvorená väznicovým sedlovým krovom, ktorý je zakrytý plechovou krytinou s náterom, klampiarske konštrukcie boli odstránené – žľaby a zvody. Okná sú drevené dvojité a zdvojené, pričom z vonkajšej strany sú plastové žalúzie. Dvere sú prevažne hladké v oceľových zárubniach, na podlahách v obytných miestnostiach dosky, v ostatných priestoroch keramické dlažby a čiastočne PVC, v komore cementový poter. Dispozične sa na prízemí nachádza vstupné zádverie so schodiskom, chodba, komora so schodiskom na povalu, deliaca chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa a tri izby. Prístup z prízemí do podkrovia je po drevených schodoch, v podkroví sa nachádza len povalový priestor. Vnútorne omietky prízemí sú vápenné štukové s maľbami, doplnené obkladmi dreva, v kúpeľni a WC sú keramické obklady do výšky 1,5 m, keramický obklad vane. V dome je ústredné vykurovanie s kotlom na tuhé palivo, ktorý je umiestnený v suteréne, rozvody vykurovania sú oceľové, radiátory oceľové, pre teplú vodu je v suteréne obojživelník, napojený aj na ÚK. Rozvody elektroinštalácie sú z hliníkových vodičov 220/380 V na poistky aj ističe, v podkroví len provizórne osvetlenie. Schodisko na prízemie má keramickú dlažbu, steny sú obložené drevom. V kuchyni sa v súčasnosti nenachádza kuchynská linka ani iné vybavenie, v kúpeľni sa nachádza smaltovaná vaňa, WC je splachovacie kombi, iné vybavenie v dome nie je. Dom dlhšiu dobu nie je využívaný, prvky krátkodobej životnosti sú poškodené a nefunkčné, celková údržba domu je zanedbaná. Pri obhliadke bolo zistené aj poškodenie obvodových múrov, zrejme v dôsledku nerovnomerného sadania objektu, čo sa prejavilo v značných prasklinách obvodových múrov, hlavne zo severnej strany. Objektívna životnosť domu je 100 rokov. Uvedené nedostatky zohľadňujem pri stanovení všeobecnej hodnoty.

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	1972	12,18*9,10	110,84	120/110,84=1,083
1. NP	1972	12,18*9,10	110,84	120/110,84=1,083

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560

4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	100
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
18	Okná	
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4945

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65

35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	155

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
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	
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6220

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	430

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,404$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4945 + 155 * 1,083)/30,1260$	169,72
1. NP	$(6220 + 430 * 1,083)/30,1260$	221,92

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1972	46	54	100	46,00	54,00
1. NP	1972	46	54	100	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1972		
Východisková hodnota	$169,72 \text{ €/m}^2 * 110,84 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	42 962,31
Technická hodnota	54,00% z 42 962,31	23 199,65
1. NP z roku 1972		
Východisková hodnota	$221,92 \text{ €/m}^2 * 110,84 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	56 176,03
Technická hodnota	54,00% z 56 176,03	30 335,06

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	42 962,31	23 199,65
1. nadzemné podlažie	56 176,03	30 335,06
Spolu	99 138,34	53 534,71

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska stavba

Z východnej strany domu je pristavená hospodárska stavba, ktorá pozostáva z murovaného chlievca so železobetónovým stropom, murivo má omietky, zvyšok stavby tvorí drevená rámová konštrukcia, obitá doskami a drevotriekovými doskami. Objekt je založený na betónových základových pásoch bez izolácie. Hambáľkový krov je zakrytý plechovou krytinou bez klampiarskych konštrukcií, vonkajšia fasáda je opatrená impregnáciou, na podlahe je betónová mazanina bez poteru. Objekt je bez vybavenia, bez rozvodov vody a elektroinštalácie. Vráta a dvere sú drevené zvlakové, strop je drevený s doskami. Objekt slúžil na uskladnenie krmiva a náradia, chlievec pre chov ošípaných.

Predpokladám, že objekt bol postavený v roku 1972, celková údržba je zanedbaná, životnosť 60 rokov, v súčasnosti je objekt nevyužívaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1972	9,93*4,24	42,1	18/42,1=0,428

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)	
	3.5 drevené stípkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stípkiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,404$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3155 + 145 * 0,428) / 30,1260$	106,79

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1972	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$106,79 \text{ €/m}^2 * 42,10 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	10 267,64
Technická hodnota	23,33% z 10 267,64	2 395,44

2.2.2 Oplotenie pozemku od ulice – parcela č. 4181/10 KN-C

Oplotenie pozemku od ulice pozostáva z betónovej podmurovky na pásovom základe, oceľových stĺpikov a plotových dielcov, zvaranej oceľovej brány a branky pre peších, jednoduchý náter. Predpokladám, že plot bol postavený v roku 1972, údržba zanedbaná, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	53,20m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	53,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			36,38 €/m

3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	85,12m 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	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 53,20 m
Pohľadová plocha výplne: $53,20 \times 1,6 = 85,12 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie pozemku od ulice-p. 4181/10	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(53,20\text{m} \times 36,38 \text{ €/m} + 85,12\text{m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,404 \times 0,95$	7 735,27
Technická hodnota	8,00 % z 7 735,27 €	618,82

2.2.3 Oplotenie záhrady – parcela č. 4180/1 KN-C

Oplotenie záhrady pozostáva z ocelových stĺpikov obetónovaných v zemi a pletiva, v deliacom plote sa nachádza jednokrídlová bránka.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	124,30m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	198,88m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

124,30 m

Pohľadová plocha výplne:

124,30*1,60 = 198,88 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 2,404

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie záhrady-4180/1	1972	46	-1	45	102,22	-2,22

Maximálna hodnota pre opotrebenie je 100% , preto opotrebenie = 100 %

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(124,30m * 5,64 €/m + 198,88m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,404 * 0,95	7 623,44
Technická hodnota	-2,22 % z 7 623,44 €	0,00

2.2.4 Narážaná studňa

Ako zdroj vody slúži pravdepodobne narážaná studňa, technický stav nezistený.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	narážaná
Hĺbka:	8 m
Priemer:	60 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Narážaná studňa	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} \cdot 8\text{m}) \cdot 2,404 \cdot 0,95$	1 088,55
Technická hodnota	8,00 % z 1 088,55 €	87,08

2.2.5 Prípojka elektriky

Vzdušná prípojka elektriky je pôvodná zo stĺpu k domu štyrmi hliníkovými vodičmi, v súčasnosti odpojená.

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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	48 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriky	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,404 * 0,95$	1 746,28
Technická hodnota	8,00 % z 1 746,28 €	139,70

2.2.6 Prípojka kanalizácie

Odkanalizovanie splaškových vôd je zaústené do vlastnej žumpy zemnou prípojkou z PVC.

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: 4,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	180,77
Technická hodnota	8,00 % z 180,77 €	14,46

2.2.7 Žumpa

Betónová podzemná nádrž, oceľový poklop.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,8 \cdot 2,5 \cdot 2,0 = 9 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1972	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,404 \cdot 0,95$	2 217,39
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 2\,217,39 \text{ €}$	517,32

b) Rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty stavieb

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 1193	99 138,34	53 534,71
Hospodárska stavba	10 267,64	2 395,44
Oplotenie pozemku od ulice – parcela č. 4181/10 KN-C	7 735,27	618,82
Oplotenie záhrady – parcela č. 4180/1 KN-C	7 623,44	0,00
Narážaná studňa	1 088,55	87,08
Prípojka elektriky	1 746,28	139,70
Prípojka kanalizácie	180,77	14,46
Žumpa	2 217,39	517,32
Celkom:	129 997,68	57 307,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Krásno nad Kysucou, k. ú. Krásno nad Kysucou, v okrajovej západnej časti, v samostatnej osade (prevažná časť pôvodných rodinných domov je v súčasnosti využívaná na rekreačné účely), prístup po účelovej miestnej komunikácii, mimo zastavaného územia obce. Nehnuteľnosti sú v riedkej zástavbe rodinných domov, vo vzdialenosti do 2000 m od centra obce Krásno nad Kysucou a cca 25 km do centra krajského mesta Žilina. Orientácia ohodnocovaných nehnuteľností je na juhozápad, osadenie v rovinnom až mierne svahovitom teréne. Rodinný dom je napojený na elektrickú sieť, kanalizácia do vlastnej žumpy, v osade ostatné inžinierske siete absentujú. Dopravné spojenie s krajským mestom Žilina je cestnou a železničnou dopravou z mesta Krásno nad Kysucou do 30 minút.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný objekt rodinného domu nie je v súčasnosti využívaný na účel, na ktorý bol projektovaný t.j. na celoročné bývanie. Iné využitie v tejto časti obce je možné na podnikanie a rekreáciu po vyňatí z bytového fondu a schválení príslušným stavebným úradom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä vecné bremená a ťarchy:

Znalcovi nie sú známe žiadne riziká, ktoré súvisia s využívaním nehnuteľností, okrem tiarch uvedených na liste vlastníctva. Nehnuteľnosti potrebujú väčšiu opravu, resp. rekonštrukciu a sfunkčnenie niektorých častí (prípojka elektriny, studňa, vykurovanie a pod.).

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb“, vydanej USI ŽU v Žiline, Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti, jej dokončenosti a kvality použitých stavebných materiálov, dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite, napojenia na inžinierske siete, vybavenia a súčasnej technickej úrovne, celkovej zanedbanej údržby, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,38.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,38
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,380 + 0,760)	1,140
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,760
III. trieda	Priemerný koeficient	0,380
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,209
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,380 - 0,342)	0,038

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.	0,209	13	2,72
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,038	30	1,14
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,380	8	3,04
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,140	7	7,98
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,380	6	2,28
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,380	10	3,80
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,209	9	1,88
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,140	6	6,84
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,760	5	3,80
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,140	6	6,84
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,209	7	1,46
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,380	7	2,66

13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,380	10	3,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,380	8	3,04
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,140	9	10,26
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,380	8	3,04
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	0,760	7	5,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,209	4	0,84
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,380	20	7,60
	Spolu			180	78,34

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 78,34 / 180$	0,435
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 57\,307,53 \text{ €} * 0,435$	24 928,78 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Zastavaná plocha

Ohodnocovaná je parcela č. 4181/8 KN-C – zastavané plochy a nádvoria o výmere 112 m² zastavaná rodinným domom č.s. 1193, parcela č. 4181/3 KN-C – zastavané plochy a nádvoria o výmere 68 m², parcela č. 4181/6 KN-C – zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m², parcela č. 4181/10 KN-C – trvalé trávne porasty o výmere 232 m² a parcela č. 4180/1 KN-C – orná pôda o výmere 745 m². Všetky parcely tvoria ucelený areál, a preto ich ohodnocujem jednou sadzbou. Parcely sú zapísané na LV č. 2523 pre obec Krásno nad Kysucou, k.ú. Krásno nad Kysucou. Ohodnocovaný pozemok je rovinatý až mierne svahovitý, s orientáciou sever - juh, oplotený, prístupný priamo z obecnej komunikácie, s možnosťou napojenia na obecný rozvod elektriky. Pozemok je situovaný v miestnej osade, vzdialený od centra obce do 2 km, prístup je problematický hlavne v zimnom období v dôsledku výškového rozdielu, ako i nepravidelnej údržbe prístupovej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4181/8 KN-C	zastavané plochy a nádvoria	112	112,00	1/1	112,00
4181/6 KN-C	zastavané plochy a nádvoria	94	94,00	1/1	94,00
4181/3 KN-C	zastavané plochy a nádvoria	68	68,00	1/1	68,00
4180/1 KN-C	orná pôda	745	745,00	1/1	745,00
4181/10 KN-C	trvalý tráv. porast	232	232,00	1/1	232,00
Spolu výmera					1 251,00

Obec:

Krásno nad Kysucou

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	4. rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia	0,95
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)	1,25

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete – elektrina)	0,90
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (dobrý tvar pozemku, veľká výmera pozemku, druh možnej zástavby – rekreácia, tichá podhorská oblasť)	1,95
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 0,90 * 1,25 * 0,90 * 1,95 * 1,00$	1,8757
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,8757$	9,34 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 1\,251,00 \text{ m}^2 * 9,34 \text{ €/m}^2$	11 684,34 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 4181/8 KN-C	1 046,08
parcels č. 4181/6 KN-C	877,96
parcels č. 4181/3 KN-C	635,12
parcels č. 4180/1 KN-C	6 958,30
parcels č. 4181/10 KN-C	2 166,88
Spolu	11 684,34

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

24 928,78 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

11 684,34 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Nehnutelností podľa vyhlášky č. 605/2008 a 254/2010 Z. z.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 1193	23 287,60
Hospodárska stavba	1 042,02
Oplotenie pozemku od ulice – parcela č. 4181/10 KN-C	269,19
Oplotenie záhrady – parcela č. 4180/1 KN-C	0,00
Narážaná studňa	37,88
Prípojka električky	60,77
Prípojka kanalizácie	6,29
Žumpa	225,03
Spolu stavby	24 928,78
Pozemky	
Pozemok – parcela č. 4181/8 KN-C (112 m ²)	1 046,08
Pozemok – parcela č. 4181/6 KN-C (94 m ²)	877,96
Pozemok – parcela č. 4181/3 KN-C (68 m ²)	635,12
Pozemok – parcela č. 4180/1 KN-C (745 m ²)	6 958,30
Pozemok – parcela č. 4181/10 KN-C (232 m ²)	2 166,88
Spolu pozemky (1 251,00 m²)	11 684,34
Spolu VŠH	36 613,12
Zaokrúhlená VŠH spolu	36 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **36 600,00 €**

Slovom: Tridsaťšesťtisícšesťsto Eur

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 64/2018, zo dňa 13.4.2018
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2523, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 16.4.2018
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, zo dňa 16.4.2018
4. Uznesenie č. 2K 30/2010-103, vyhotovil: Okresný súd Žilina, zo dňa 1.3.2011
5. Potvrdenie o veku domu č.j. 1549/2015, vyhotovil: Mesto Krásno nad Kysucou, zo dňa 18.12.2015
6. Pôdorys suterénu a prízemí domu
7. Pôdorys hospodárskej stavby
8. Fotodokumentácia