

**Znalec:** **Ing. Igor Kláčko**  
*Znalec z odboru Stavebníctvo; Odvetvie: statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti.*  
*Evidenčné číslo znalca na MS SR: 914410*  
*Autorizovaný stavebný inžinier SKSI 4243\*SP\*13 - Inžinier pre statiku stavieb*  
Nešporova 1015/18, Šaľa; +421903957044, igor.klacko@slovanet.sk

**Zadávatel':**  auctio, s.r.o.  
Kmeťkova 30  
949 01 Nitra  
IČO: 36765121

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 23.03.2018

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 84/2018**

**Vo veci:** Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 652 katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica:

- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2411/18 o výmere 261 m<sup>2</sup>, parc.č. 2411/28 o výmere 98 m<sup>2</sup>,

a na liste vlastníctva číslo 799 katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica:

- Rekreačná chata súpisné číslo 814 postavená na parcele číslo 2413/2
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2411/5 o výmere 137 m<sup>2</sup>, parc.č. 2413/1 o výmere 333 m<sup>2</sup>, parc.č. 2413/2 o výmere 100 m<sup>2</sup>,

a na liste vlastníctva číslo 2377 katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica:

- Polyfunkčný dom súpisné číslo 700 postavená na parcele číslo 2411/28

za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):	34 ( 24 )
Počet odovzdaných vyhotovení	6 x v písomnej forme pre zadávateľa 1 x v elektronickej forme pre zadávateľa 1 x v písomnej forme pre znalca

V Šali dňa 21.03.2018

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 652 katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica:

- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2411/18 o výmere 261 m<sup>2</sup>, parc.č. 2411/28 o výmere 98 m<sup>2</sup>,

a na liste vlastníctva číslo 799 katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica:

- Rekreačná chata súpisné číslo 814 postavená na parcele číslo 2413/2
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2411/5 o výmere 137 m<sup>2</sup>, parc.č. 2413/1 o výmere 333 m<sup>2</sup>, parc.č. 2413/2 o výmere 100 m<sup>2</sup>,

a na liste vlastníctva číslo 2377 katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica:

- Polyfunkčný dom súpisné číslo 700 postavená na parcele číslo 2411/28

## 2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Dátum vyžiadania znaleckého úkonu, dátum uznesenia, objednávky: 23.03.2018

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

Dátum miestneho šetrenia: 18.04.2018

Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu: 18.04.2018

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

Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje - posudzuje: 18.04.2018

## 5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom:

### 5.1 Dodané zadávateľom :

1. Znalecký posudok č. 114/2012 vypracovaný znalcom Ing. Peter Makóni

### 5.2 Získané znalcom :

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 652 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 799 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica
3. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 2377 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica
4. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica
5. zameranie a obhliadka nehnuteľnosti
6. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
7. Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

## 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 v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z. zo dňa 11. decembra 2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 zo dňa 25. januára 2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácie.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR 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.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Aktuálne indexy cien stavebných prác - časopis ZNALECTVO; ÚSI ŽU Žilina.
- Obnova bytových domov, Hromadná bytová výstavba po roku 1970, Zuzana Šternová a kolektív, Bratislava 2002.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektu.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Bradáč A.: Teorie ocenování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava, 2012
- Bradáč A.: Nemovitosti, Linde Praha, 2007
- Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress Praha, 2006
- Bradáč A.: Věcná břemena od A do Z, Linde Praha, 2009

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne - neboli vznesené.

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

za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

#### 10. Základné pojmy

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vy hl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]},$$

kde

M – počet merných jednotiek, m<sup>3</sup> obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m<sup>2</sup> pre príslušenstvo.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

k<sub>CU</sub> – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrtroku 2017 (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia platných od 26. 01. 2018 (**k<sub>CU</sub>=2, 4039**)).

k<sub>V</sub> – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je k<sub>V</sub> = 1.

k<sub>ZP</sub> – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení

závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

- $k_{VP}$  – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- $k_K$  – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- $k_M$  – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$TH = TS \cdot VH / 100$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu  $TS = 100 - O$  [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- lineárnou metódou
- analytickou metódou

### Všeobecná hodnota stavieb

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda, ktorá je podmienená stanovením výnosovej hodnoty stavby. Na str. č. 21 a str. č. 25 sú výsledné použité metódy zdôvodnené spracovateľom posudku. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]}$$

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 pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota

koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \text{ [€]},$$

kde:

- HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),
- TH - technická hodnota stavieb,
- a - váha výnosovej hodnoty,
- b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

#### **Všeobecná hodnota pozemkov**

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

#### Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- $VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky
- $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

- $k_S$  - koeficient všeobecnej situácie
- $k_V$  - koeficient intenzity využitia
- $k_D$  - koeficient dopravných vzťahov
- $k_P$  - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
- $k_I$  - koeficient druhu pozemku
- $k_Z$  - koeficient povyšujúcich faktorov
- $k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov

#### **a) Výber použitej metódy:**

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

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu a príslušenstva 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.

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľností v danom mieste a čase, pokiaľ sú v k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastní všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty.

#### **Metóda porovnaním:**

Pre porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod. ) so zohľadnením odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu (porovnanie vybavenosti objektov - štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavanej plochy; polohy a pod. ). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom) musia byť preskúmateľné. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

#### **Metóda polohovej diferenciacie**

- u nehnuteľností bez výnosu úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase

Všeobecnou hodnotou sa pre účel metodiky polohovou diferenciaciou rozumie hodnota, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pre jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumejú osobné pomery medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít a pod.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2411/18 o výmere 261 m<sup>2</sup>, parc.č. 2411/28 o výmere 98 m<sup>2</sup>,
- Rekreačná chata súpisné číslo 814 postavená na parcele číslo 2413/2
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2411/5 o výmere 137 m<sup>2</sup>, parc.č. 2413/1 o výmere 333 m<sup>2</sup>, parc.č. 2413/2 o výmere 100 m<sup>2</sup>,
- Polyfunkčný dom súpisné číslo 700 postavená na parcele číslo 2411/28

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

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 18.04.2018 kedy nehnuteľnosť bola sprístupnená. Objekt je v čase obhliadky užívania schopný. Pri obhliadke bol zisťovaný technický stav a vyhotovenie jednotlivých konštrukčných prvkov. Popis jednotlivých prvkov ako aj zmeny modernizácie sú uvedené v popise stavby.

#### **d) Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :**

Pre posúdenie definovaných stavieb bola poskytnutá jednoduchá projektová dokumentácia stavby. Rozmery stavby podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli pri obhliadke prevzaté z predložených podkladov a na

mieste overené hlavné rozmery. Doklady o veku stavby boli predložené kolaudačným rozhodnutím. Objekty - polyfunkčný objekt a rekreačná chata sú využívané na ubytovanie pre krátkodobú rekreáciu a sú medzi sebou priamo prepojené. Zdroj vykurovania je spoločný pre oba objekty, prípojka vody z miestneho povrchového zdroja je spoločná, kanalizácia do MČOV je spoločná.

**e) údaje katastra nehnuteľností:**

Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 652 katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica:

**A. MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Pozemky zapísané pod parc. č. 2411/18 o výmere 261 m<sup>2</sup> evidovaný ako zastavané plochy a nádvoría so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť.

Pozemky zapísané pod parc. č. 2411/28 o výmere 98 m<sup>2</sup> evidovaný ako zastavané plochy a nádvoría so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2411/ 28 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2377.

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

**B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Por. č. : 1

Mesík Dušan r. Mesík, Dátum narodenia: 06.04.1956 a Marta Mesíková r. Matonoková, Dátum narodenia: 07.03.1962, Husádok 543/1, Selce, PSČ 976 11, SR, Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

KÚPNA ZMLUVA Č.V 2335/2005 ZO DŇA 24.10.2005 -189/2005

Tituly nadobudnutia LV:

RII.1307/90

KZ V 1477/93 z 27.9.93

ROZHODNUTIE O URČENÍ Č.S. OBCE SELCE Č. 40/2003 ZO DŇA 14.11.2003, ZAPÍSANÉ DO KN 24.11.2003 - 343/2003

Poznámka:

Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva č. EX 93/2017 zo dňa 16.8.2017 + oprava zo dňa 5.9.2017, súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, Mlynská 3, 934 01 Levice - čz 305/2017

Oznámenie záložného veriteľa zo dňa 17.10.2017 o začatí výkonu záložného práva V 1346/2013 zo dňa 18.4.2013 formou dobrovoľnej dražby - čz 331/2017

**C. ŤARCHY:**

Por. č. : 1

Na parc. C KN č. 2411/18, 2411/28: Záložné právo pre pohľadávku AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, Gočárova trieda 312, 500 02 Hradec Králové, ČR, IČO: 649 46 851, č. zml. V 1346/2013 zo dňa 18. 4. 2013 - čz 66/2013, 251/2016

Por. č. : 1

Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva č. EX 93/2017 zo dňa 16.8.2017 + oprava zo dňa 5.9.2017 (zápis do KN dňa 25.9.2017), súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, Mlynská 3, 934 01 Levice - čz 306/2017

Iné údaje:

Bez zápisu

podľa listu vlastníctva č. 799 katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica:

**A. MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**



Pozemky zapísané pod parc. č. 2411/5 o výmere 137 m<sup>2</sup> evidovaný ako trvalé trávne porasty so spôsobom využitia pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast.

Pozemky zapísané pod parc. č. 2413/1 o výmere 333 m<sup>2</sup> evidovaný ako zastavané plochy a nádvoría so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je dvor.

Pozemky zapísané pod parc. č. 2413/2 o výmere 100 m<sup>2</sup> evidovaný ako zastavané plochy a nádvoría so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

**STAVBY:**

Rekreačná chata súpisné číslo 814 postavená na parcele číslo 2413/2

**B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Por. č. : 2

Mesík Dušan r. Mesík, Dátum narodenia: 06.04.1956, Husádok 543/1, Selce, PSČ 976 11, SR, Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 6724/2007 z 13.12.2007-269/2007

Rozhodnutie Obce Selce o určení súpisného čísla č. 9/2008 zo dňa 25.7.2008 - 18/2009

Poznámka:

Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva č. EX 93/2017 zo dňa 16.8.2017 + oprava zo dňa 5.9.2017, súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, Mlynská 3, 934 01 Levice - čz 305/2017

Oznámenie záložného veriteľa zo dňa 17.10.2017 o začatí výkonu záložného práva V 1346/2013 zo dňa 18.4.2013 formou dobrovoľnej dražby - čz 331/2017

**C. ŤARCHY:**

Por. č. : 2

Na parc. CKN č. 2411/5, 2413/1, 2413/2 + č. s. 814 na parc. CKN č. 2413/2: Záložné právo pre pohľadávku AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, Gočárova trieda 312, 500 02 Hradec Králové, ČR, IČO: 649 46 851, č. zml. V 1346/2013 zo dňa 18. 4. 2013 - ČZ 66/2013

Por. č. : 2

Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva č. EX 93/2017 zo dňa 16.8.2017 + oprava zo dňa 5.9.2017 (zápis do KN dňa 25.9.2017), súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, Mlynská 3, 934 01 Levice - čz 306/2017

Iné údaje:

Bez zápisu

podľa listu vlastníctva č. 2377 katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica:

**A. MAJETKOVÁ PODSTATA:****STAVBY:**

Polyfunkčný dom súpisné číslo 700 postavená na parcele číslo 2411/28. Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 700 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 652.

**B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Por. č. : 1

Mesík Dušan r. Mesík, Dátum narodenia: 06.04.1956, Husádok 543/1, Selce, PSČ 976 11, SR, Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Stavebné povolenie - Obec Selce č. ÚR-40/2005, ev. č. 18/2005 zo dňa 6. 12. 2005 - VZ 42/2007

Rozhodnutie Obce Selce o určení súpisného čísla č. 20/2007 zo dňa 27.3.2007 - 19/2008

Poznámka:

Oznámenie záložného veriteľa AKCENTA, spošiteľní a úverní družstvo, Gočárova trieda 312/52, 500 02 Hradec Králové 2, ČR, IČO: 649 46 851 zo dňa 17.10.2017 o začatí výkonu záložného práva (V 1345/2013) - čz 341/2017

### C. ŤARCHY:

Por. č. : 1

Na č. s. 700 na parc. CKN č. 2411/28: Záložné právo pre pohľadávku AKCENTA, spošiteľní a úverní družstvo, Gočárova trieda 312, 500 02 Hradec Králové, ČR, IČO: 649 46 851, č. zml. V 1345/2013 zo dňa 18. 4. 2013 - ČZ 65/2013

Iné údaje:  
Bez zápisu

**f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené,**

- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2411/18 o výmere 261 m<sup>2</sup>, parc.č. 2411/28 o výmere 98 m<sup>2</sup>,
- Rekreačná chata súpisné číslo 814 postavená na parcele číslo 2413/2
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 2411/5 o výmere 137 m<sup>2</sup>, parc.č. 2413/1 o výmere 333 m<sup>2</sup>, parc.č. 2413/2 o výmere 100 m<sup>2</sup>,
- Polyfunkčný dom súpisné číslo 700 postavená na parcele číslo 2411/28

**g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**  
neboli zistené

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: Polyfunkčný dom s.č. 700

#### POPIS STAVBY

Polyfunkčný objekt so súpisným číslom 700 je postavený na parcele číslo 2411/28 v katastrálnom území Selce mimo zastavaného územia obce v rekreačnej časti Čachovo. V blízkosti sa nachádza zimné lyžiarske stredisko. Objekt je využívaný na rekreačné účely, v ktorom sa nachádzajú izby na krátkodobý prenájom so samostatnou kúpeľňou pri každej izbe. Na prízemí sa nachádza spoločenská miestnosť s kuchyňou a jedna dvojlôžková izba s kúpeľňou. Na poschodí sa nachádzajú tri dvojlôžkové izby s kúpeľňami. Podľa vyloženého cenníka ceny ubytovania sú pre dvojlôžkovej izbe 30 € na izbu bez raňajok.

Predmetom ohodnotenia je polyfunkčná budova súp. c.700, ktorá je postavená na mierne svahovitom pozemku v lokalite, kde sa nachádzajú, ubytovacie, športové a rekreačné zariadenia. Situovaná je v blízkosti lyžiarskeho strediska. V danej časti obce je možnosť napojenia na miestny rozvod NN, bez možnosti napojenia na vodovod, kanalizáciu a plynovod. Polyfunkčný objekt bol postavený v roku 2007 na základe predloženého rozhodnutia o povolení užívať stavbu. V čase ohodnotenia bol objekt napojený na vlastné rozvody vody z miestneho zdroja vody - otvorené jazierko, kanalizácie do vlastnej ČOV, NN a vykurovanie je z vlastnej kotolne na pevné palivo. Prístup k objektu je po asfaltovej spevnenej miestnej komunikácii s možnosťou parkovania na vlastnom pozemku.

#### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je riešená ako dvojpodlažný objekt s prízemím a obytným podkrovím. Pôdorysný tvar budovy je približne obdĺžnikový. Dispozičné riešenia podlaží sú v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou. V 1. nadzemnom sa nachádza, terasa, predsieň, chodba, priestor upratovačky, WC, schodisko, izba s kúpeľňou, kuchyňa a kotolňa. V podkroví sa nachádzajú tri dvojlôžkové izby s vlastnými kúpeľňami s WC a balkón

#### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy sú betónové monolitické plošné s pásmi s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je betónová. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z plynosilikátových tvárnic YTONG. Deliace konštrukcie sú murované z priečkoviek YTONG. Strop nad I.NP je železobetónový s podhlľadom z dreveného obkladu s viditeľnými trámami. Strop nad podkrovím je s rovným podhlľadom drevený trámový. Zastrešenie bez krytiny je riešené ako drevený krov z drevenej tesárskej konštrukcie s debnením a s tepelnou izoláciou z minerálnej vlny. Krytina strechy je vyhotovená z kanadského asfaltového šindľa. Klampiarske konštrukcie sú z lakoplastovaného plechu. Schody sú železobetónové majú obložené stupne z dreva. Úpravy vnútorných povrchov sú dvojvrstvovej vápennej omietky a keramické obklady v hygienických priestoroch. Úpravy vonkajších povrchov tvoria fasádne omietky štrukturálne ako nástrek na báze umelých látok na zateplovací systém v kombinácii s obkladom z dreva. Dvere vstupne sú drevené masívne s izolačným dvojsklom a vnútorné dvere sú drevené masívne vyrobené na mieru do drevených zarubní. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a strešné okná sú Velux. Na podlahe je keramická dlažba a drevené veľkoplošné parkety. Na podlažiach je rozvod studenej a teplej vody. V kúpeľni je keramická dlažba a na stene keramický obklad, osadené sú zariadenia sprchy, umývadlá a WC. Ohrev TUV je cez elektrický bojler so zásobníkom. V kuchyni je osadená kuchynská linka, elektrický sporák s rúrou, digestor a na stene je keramický obklad. Vykurovanie je podlahové a pomocou radiátorov, zdrojom je kotol na drevoplyn, v spoločenskej miestnosti je aj krb na tuhé palivo. Kanalizácia je napojená cez MČOV do recipientu. Na podlažiach je rozvod elektroinštalácie svetelnej a slaboprúdu. Vyhotovený je rozvod zabezpečovacieho systému, televízneho signálu, internetu. Na streche je bleskozvod.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné  
**KS:** 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(10,7*8,4+3,1*1,9)*0,25$	23,94
<b>Vrchná stavba</b>	
$10,7*8,4*2,95+3,1*1,9*3,75$	287,23
<b>Zastrešenie</b>	
$10,7*8,4*1,05+10,7*8,4*5,25/2+3,1*1,9*1,7/2+1,2*1,2*1/2*2+1,2*1*1/2*2$	337,96
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>649,13</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,7*8,4	89,88	Repr.	2,95	2,95
Podkrovné	1	10,7*8,4	89,88	Repr.	2,95	2,95

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(89,88 + 89,88) / 2 = 89,88 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(89,88 * 2,95 + 89,88 * 2,95) / (89,88 + 89,88) = 2,95 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 89,88) = 1,1870$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	6,36
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	13,27
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	8,48
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,36
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	3,18
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,18
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,20	3,60	3,18
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,53
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	2,00	12,00	10,60
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,65
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	5,30
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,30
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,65
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,65
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00

21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,41
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,20	4,80	4,24
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,50	6,00	5,30
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>113,20</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 113,20 / 100 = 1,1320$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,404$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,404 * 1,1320 * 1,1870 * 1,0119 * 0,939 *$$

0,95

$$VH = 273,3161 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

### Vek stavby (V)

Pre účely tejto metodiky sa počíta ako rozdiel roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie a rokom ohodnotenia. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu (napr. vyjadrenie obecného úradu), a ak nie je ani taký doklad, určí sa preskúma-tel'ným odborným odhadom.

### Lineárna metóda

Pri použití lineárnej metódy sa opotrebovanie stavby - podlažia rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti.

### Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Stanoví sa základná životnosť alebo preskúmateľným odborným odhadom.

### Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatkovou životnosťou stavby sa za predpokladu bežnej údržby rozumie vek od dátumu odhadu do zániku stavby. Udáva sa v rokoch. Vypočíta sa pomocou súčiniteľa okamžitého stavu prvkov dlhodobej životnosti zo základnej zostatkovej životnosti stavby.

### Súčiniteľ okamžitého stavu PDŽ

Vyjadruje stav prvkov dlhodobej životnosti ku dňu odhadu v rozmedzí 0 až 100% s ohľadom na ich vek. Veľmi dobrý stav zodpovedá hodnote 100 %. V rozmedzí 0 až 100 % sa pohybuje váhovým priemerom stavu jednotlivých PDŽ s prihliadnutím na:

to, či sa na posudzovanom objekte nachádzajú všetky PDŽ; počet PDŽ = n

cenový podiel jednotlivých PDŽ na ich súčte, ktorý tvorí 100 %

stavu jednotlivých PDŽ

### Základná zostatková životnosť stavby (TT)

Vyjadruje vek stavby od dátumu odhadu do zániku stavby za predpokladu bežnej údržby a stavu PDŽ ku dňu hodnotenia 100 %.

### Základná životnosť stavby (ZZ)

Stanovuje sa s ohľadom na stavebno-technické prevedenie prvkov dlhodobej životnosti.

### Analytická metóda

Analytická metóda výpočtu opotrebovania pomocou objemových podielov konštrukcií a vybavenia stavby sa môže použiť v nasledovných prípadoch:

- hodnotená stavba je pred alebo po oprave, ktorá je vykonávaná mimo bežnej údržby stavby,
- hodnotená stavba je vo veľmi dobrom alebo zlom technickom stave,
- v prípadoch, pri ktorých výpočet opotrebovania lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti alebo opotrebovanie je objektívne väčšie ako 80 % a
- pri hodnotení kultúrnych a národných kultúrnych pamiatok.

Výpočet vychádza zo stanovenia cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby, výpočtu ich opotrebovania. Celkové opotrebovanie stavby je váhovým priemerom opotrebovania jednotlivých konštrukcií a vybavení, pričom váhou je cenový podiel. Vek a životnosť sa určujú pri každej konštrukcii a vybavení samostatne. Ak nie je možné presne zistiť vek jednotlivých konštrukcií a vybavení, tak sa vypočíta odborným odhadom. V týchto prípadoch je možné odborne odhadnúť opotrebovanie jednotlivých konštrukcií a vybavení.

### Cenové podiely

a.) pri stavbách hodnotených tvorbou rozpočtového ukazovateľa na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa jednotlivých položiek sa stanovujú pomerom reprodukčnej hodnoty danej konštrukcie alebo vybavenia vo všetkých podlažiach ku celkovej reprodukčnej hodnote celej stavby. Hodnota danej konštrukcie alebo vybavenia sa zistí ako súčet násobkov hodnoty položky a zastavanej plochy jednotlivých podlaží.

b.) pri ostatných stavbách (budovy, haly, byty)

Stavba je uvažovaná so začiatkom užívania v roku 2007 na základe predloženého rozhodnutia o povolení užívať stavbu. Pre uvažovaný polyfunkčný objekt je vhodné použiť lineárnu metódu vzhľadom na skutočnosť, že na stavbe neboli zistené žiadne rekonštrukčné a modernizačné práce.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Polyfunkčný dom s.č. 700	2007	11	69	80	13,75	86,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	273,3161 €/m <sup>3</sup> * 649,13 m <sup>3</sup>	177 417,68
Technická hodnota	86,25 % z 177 417,68 €	153 022,75

## 2.1.2 Stavba: Rekreačná chata s.č. 814

### POPIS STAVBY

Polyfunkčný objekt so súpisným číslom 700 je postavený na parcele číslo 2413/2 v katastrálnom území Selce mimo zastavaného územia obce v rekreačnej časti Čachovo. V blízkosti sa nachádza zimné lyžiarske stredisko. Objekt je využívaný na rekreačné účely, v ktorom sa nachádzajú izby na krátkodobý prenájom so samostatnou kúpeľňou pri každej izbe. Na prízemí sa nachádza spoločenská miestnosť s kuchyňou a jedna dvojlôžková izba s kúpeľňou. Na poschodí sa nachádzajú tri dvojlôžkové izby s kúpeľňami. Podľa vyloženého cenníka ceny ubytovania sú pre dvojlôžkovej izbe 30 € na izbu bez raňajok.

Predmetom ohodnotenia je rekreačná chata súp. č. 814, ktorá je postavená na mierne svahovitom pozemku v lokalite, kde sa nachádzajú, ubytovacie, športové a rekreačné zariadenia. Situovaná je v blízkosti lyžiarskeho strediska. V danej časti obce je možnosť napojenia na miestny rozvod NN, bez možnosti

napojenia na vodovod, kanalizáciu a plynovod. Rekreačná chata bol postavená v roku 2008 na základe predloženého rozhodnutia o povolení užívať stavbu. V čase ohodnotenia bol objekt napojený na vlastné rozvody vody z miestneho zdroja vody - otvorené jazierko, kanalizácie do vlastnej ČOV, NN a vykurovanie je riešené z kotolne z polyfunkčného objektu, z ktorým tvorí z vlastnej kotolne na pevné palivo. Prístup k objektu je po asfaltovej spevnenej miestnej komunikácii s možnosťou parkovania na vlastnom pozemku.

#### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je riešená ako dvojpodlažný objekt s prízemím a obytným podkrovím. Pôdorysný tvar budovy je približne obdĺžnikový. Dispozičné riešenia podlaží sú v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou. V 1. nadzemnom sa nachádza, terasa, predsieň, chodba, priestor upratovačky, WC, schodisko, izba s kúpeľňou, kuchyňa a kotolňa. V podkroví sa nachádzajú tri dvojlôžkové izby s vlastnými kúpeľňami s WC a balkón

#### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy sú betónové monolitické plošné s pásmi s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je betónová. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z plynosilikátových tvárnic YTONG. Deliace konštrukcie sú murované z priečkoviek YTONG. Strop nad I.NP je železobetónový s podhľadom z dreveného obkladu s viditeľnými trámami. Strop nad podkrovím je s rovným podhľadom drevený trámový. Zastrešenie bez krytiny je riešené ako drevený krov z drevenej tesárskej konštrukcie s debnením a s tepelnou izoláciou z minerálnej vlny. Krytina strechy je vyhotovená z kanadského asfaltového šindľa. Klampiarske konštrukcie sú z lakoplastovaného plechu. Schody sú železobetónové majú obložené stupne z dreva. Úpravy vnútorných povrchov sú dvojvrstvovej vápennej omietky a keramické obklady v hygienických priestoroch. Úpravy vonkajších povrchov tvoria fasádne omietky štruktúrne ako nástrek na báze umelých látok na zateplovací systém v kombinácii s obkladom z dreva. Dvere vstupne sú drevené masívne s izolačným dvojsklom a vnútorné dvere sú drevené masívne vyrobené na mieru do drevených zarubní. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a strešné okná sú Velux. Na podlahe je keramická dlažba a drevené veľkoplošné parkety. Na podlažiach je rozvod studenej a teplej vody. V kúpeľni je keramická dlažba a na stene keramický obklad, osadené sú zariaďovacie predmety sprchy, umývadlá a WC. Ohrev TUV je cez elektrický bojler so zásobníkom. V kuchyni je osadená kuchynská linka, elektrický sporák s rúrou, digestor a na stene je keramický obklad. Vykurovanie je podlahové a pomocou radiátorov, zdrojom je kotol na drevoplyn umiestnený v polyfunkčnom objekte, s ktorým je rekreačná chata priamo prepojená, v spoločenskej miestnosti je aj krb na tuhé palivo. Kanalizácia je napojená cez MČOV do recipientu. Na podlažiach je rozvod elektroinštalácie svetelnej a slaboprúdu. Vyhotovený je rozvod zabezpečovacieho systému, televízneho signálu, internetu. Na streche je bleskozvod.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné  
**KS:** 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(10,7 \cdot 8,4 + 3,1 \cdot 1,9) \cdot 0,25$	23,94
<b>Vrchná stavba</b>	
$10,7 \cdot 8,4 \cdot 2,95 + 3,1 \cdot 1,9 \cdot 3,75$	287,23
<b>Zastrešenie</b>	
$10,7 \cdot 8,4 \cdot 1,05 + 10,7 \cdot 8,4 \cdot 5,25 / 2 + 3,1 \cdot 1,9 \cdot 1,7 / 2 + 1,2 \cdot 1,2 \cdot 1 / 2 \cdot 2 + 1,2 \cdot 1 \cdot 1 / 2 \cdot 2$	337,96
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>649,13</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,7*8,4	89,88	Repr.	2,95	2,95
Podkrovné	1	10,7*8,4	89,88	Repr.	2,95	2,95

Priemerná zastavaná plocha:

$$(89,88 + 89,88) / 2 = 89,88 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(89,88 * 2,95 + 89,88 * 2,95) / (89,88 + 89,88) = 2,95 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 89,88) = 1,1870$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	6,58
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	13,69
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	8,77
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,58
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	3,29
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,29
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,20	3,60	3,29
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,74
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,65
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	2,00	12,00	10,96
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,74
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	2,28



16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,48
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,74
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,74
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,70	1,40	1,28
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,20	4,80	4,38
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,50	6,00	5,48
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>109,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 109,50 / 100 = 1,0950$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,404$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

0,95

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,404 * 1,0950 * 1,1870 * 1,0119 * 0,939 *$$

$$VH = 264,3827 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

### Vek stavby (V)

Pre účely tejto metodiky sa počíta ako rozdiel roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie a rokom ohodnotenia. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu (napr. vyjadrenie obecného úradu), a ak nie je ani taký doklad, určí sa preskúma-ateľným odborným odhadom.

### Lineárna metóda

Pri použití lineárnej metódy sa opotrebovanie stavby - podlažia rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti.

### Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Stanoví sa základná životnosť alebo preskúmateľným odborným odhadom.

### Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatkovou životnosťou stavby sa za predpokladu bežnej údržby rozumie vek od dátumu odhadu do zániku stavby. Udáva sa v rokoch. Vypočíta sa pomocou súčiniteľa okamžitého stavu prvkov dlhodobej životnosti zo základnej zostatkovej životnosti stavby.

### Súčiniteľ okamžitého stavu PDŽ

Vyjadruje stav prvkov dlhodobej životnosti ku dňu odhadu v rozmedzí 0 až 100% s ohľadom na ich vek. Veľmi dobrý stav zodpovedá hodnote 100 %. V rozmedzí 0 až 100 % sa pohybuje váhovým priemerom stavu jednotlivých PDŽ s prihliadnutím na:

to, či sa na posudzovanom objekte nachádzajú všetky PDŽ; počet PDŽ = n

cenový podiel jednotlivých PDŽ na ich súčte, ktorý tvorí 100 %

stavu jednotlivých PDŽ

**Základná zostatková životnosť stavby (TT)**

Vyjadruje vek stavby od dátumu odhadu do zániku stavby za predpokladu bežnej údržby a stavu PDŽ ku dňu hodnotenia 100 %.

**Základná životnosť stavby (ZZ)**

Stanovuje sa s ohľadom na stavebno-technické prevedenie prvkov dlhodobej životnosti.

**Analytická metóda**

Analytická metóda výpočtu opotrebovania pomocou objemových podielov konštrukcií a vybavenia stavby sa môže použiť v nasledovných prípadoch:

- hodnotená stavba je pred alebo po oprave, ktorá je vykonávaná mimo bežnej údržby stavby,
- hodnotená stavba je vo veľmi dobrom alebo zlom technickom stave,
- v prípadoch, pri ktorých výpočet opotrebovania lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti alebo opotrebovanie je objektívne väčšie ako 80 % a
- pri hodnotení kultúrnych a národných kultúrnych pamiatok.

Výpočet vychádza zo stanovenia cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby, výpočtu ich opotrebovania. Celkové opotrebovanie stavby je váhovým priemerom opotrebovania jednotlivých konštrukcií a vybavení, pričom váhou je cenový podiel. Vek a životnosť sa určujú pri každej konštrukcii a vybavení samostatne. Ak nie je možné presne zistiť vek jednotlivých konštrukcií a vybavení, tak sa vypočíta odborným odhadom. V týchto prípadoch je možné odborne odhadnúť opotrebovanie jednotlivých konštrukcií a vybavení.

**Cenové podiely**

a.) pri stavbách hodnotených tvorbou rozpočtového ukazovateľa na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa jednotlivých položiek sa stanovujú pomerom reprodukčnej hodnoty danej konštrukcie alebo vybavenia vo všetkých podlažiach ku celkovej reprodukčnej hodnote celej stavby. Hodnota danej konštrukcie alebo vybavenia sa zistí ako súčet násobkov hodnoty položky a zastavanej plochy jednotlivých podlaží.

b.) pri ostatných stavbách (budovy, haly, byty)

Stavba je uvažovaná so začiatkom užívania v roku 2008 na základe predloženého rozhodnutia o povolení užívať stavbu. Pre uvažovanú rekreačnú chatu je vhodné použiť lineárnu metódu vzhľadom na skutočnosť, že na stavbe neboli zistené žiadne rekonštrukčné a modernizačné práce.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rekreačná chata s.č. 814	2008	10	70	80	12,50	87,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	264,3827 €/m <sup>3</sup> * 649,13 m <sup>3</sup>	171 618,74
Technická hodnota	87,50 % z 171 618,74 €	150 166,40

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka****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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 19 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 [%]
Vodovodná prípojka	2006	12	38	50	24,00	76,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	1 843,66
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1\,843,66 \text{ €}$	1 401,18

## 2.2.2 Vonkajšia úprava: Armatúrna šachta

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)  
Položka: 1.6.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
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 [%]
Armatúrna šachta	2006	12	38	50	24,00	76,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	833,09
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 833,09 \text{ €}$	633,15

## 2.2.3 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie

### 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: 18 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	2006	12	38	50	24,00	76,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	1 166,61
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1 166,61 \text{ €}$	886,62

## 2.2.4 Vonkajšia úprava: Prípojka na el. sieť

**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:** 27 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 na el. sieť	2006	12	18	30	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 2,404 * 0,95$	1 125,91
Technická hodnota	60,00 % z 1 125,91 €	675,55

**2.2.5 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha****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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 440/30,1260 = 14,61 €/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:** 107 m<sup>2</sup> ZP  
**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 [%]
Spevnená plocha	2006	12	38	50	24,00	76,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$107 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 0,95$	3 570,05
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 3 570,05 \text{ €}$	2 713,24

**2.2.6 Vonkajšia úprava: Oporný múr z kameňa****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $13*0,9*0,4 = 4,68 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
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 [%]
Oporný múr z kameňa	2006	12	38	50	24,00	76,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,68 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	477,21
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 477,21 \text{ €}$	362,68

## 2.2.7 Vonkajšia úprava: Oporný múr

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $14*0,3*0,8+15*0,3*0,8 = 6,96 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
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 [%]
Oporný múr	2006	12	28	40	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,96 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	976,09
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 976,09 \text{ €}$	683,26

## 2.2.8 Vonkajšia úprava: Vonkakšie schody

### 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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$  stupňa  
Počet merných jednotiek:  $6*1 \text{ bm}$  stupňa  
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 [%]
Vonkakšie schody	2006	12	38	50	24,00	76,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,404 * 0,95	97,83
Technická hodnota	76,00 % z 97,83 €	74,35

**2.2.9 Vonkajšia úprava: Obrubníky****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Obrubníky  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 28. Obrubníky  
Bod: 28.4. Obrubník záhonový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 46 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 [%]
Obrubníky	2006	12	38	50	24,00	76,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	46 bm * 4,81 €/bm * 2,404 * 0,95	505,29
Technická hodnota	76,00 % z 505,29 €	384,02



## 2.2.10 Vonkajšia úprava: Altánok

### 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:  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $12,5 \cdot 5 = 62,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
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 [%]
Altánok	2010	8	22	30	26,67	73,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$62,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,404 \cdot 0,95$	14 782,71
Technická hodnota	73,33 % z 14 782,71 €	10 840,16

## 2.2.11 Vonkajšia úprava: MČOV

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiare 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:  $k_{CU} = 2,404$   
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 [%]
MČOV	2006	12	28	40	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 3805,68 \text{ €/Ks} * 2,404 * 0,95$	8 691,05
Technická hodnota	70,00 % z 8 691,05 €	6 083,74

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
Polyfunkčný dom s.č. 700	177 417,68	153 022,75
Rekreačná chata s.č. 814	171 618,74	150 166,40
<b>Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>349 036,42</b>	<b>303 189,15</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	1 843,66	1 401,18
Armatúrna šachta	833,09	633,15
Prípojka kanalizácie	1 166,61	886,62
Prípojka na el. sieť	1 125,91	675,55
Spevnená plocha	3 570,05	2 713,24
Oporný múr z kameňa	477,21	362,68
Oporný múr	976,09	683,26
Vonkakšie schody	97,83	74,35
Obrubníky	505,29	384,02
Altánok	14 782,71	10 840,16
MČOV	8 691,05	6 083,74
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>34 069,50</b>	<b>24 737,95</b>
<b>Celkom:</b>	<b>383 105,92</b>	<b>327 927,10</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecne sa stanoví všeobecná hodnota stavieb nasledovnými metódami:

#### Porovnávací metóda

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku, kus a pod.). Pri porovnaní sa prihliada na rozdielnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnania sú:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby apod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné.

Pri porovnávaní treba vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností na trhu s nehnuteľnosťami (napr. príbuzenské vzťahy medzi predávajúcimi a kupujúcimi, stav tiesne, predávajúceho alebo kupujúceho, rôzne záujmy skupín a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

#### Kombinovaná metóda

Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu, kde sa berie do úvahy váha výnosovej hodnoty a váha technickej hodnoty nehnuteľnosti.

#### Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre - stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov, - byty a nebytové priestory. Ťažiskom práce znalca je výstižné stanovenie hodnoty koeficienta polohovej diferenciácie. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

#### Výber metódy

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov, nebytových priestorov a domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné náklady. Avšak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností. V danom prípade je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty. Preto pre výpočet všeobecnej hodnoty volím metódu polohovej diferenciácie.

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Stredisko Čachovo – Selce sa nachádza pri obci Selce v Starohorských vrchoch, 10 km severovýchodne od Banskej Bystrice. Južne sa nachádza Senica, mestská časť Banskej Bystrice, cez ktorú vedie do obce cesta III. triedy, napojená na cestu I/66 a rýchlostnú cestu R1.

Polyfunkčný dom súpisné číslo 700 je postavený na pozemku mierne svahovitého charakteru na



parcele číslo 2411/28 a rekreačná chata súpisné číslo 814 je postavená na pozemku mierne svahovitého charakteru na parcele číslo 2413/2 v katastrálnom území Selce v turistickom stredisku Selce - Čachovo v okrajovej časti strediska, so zástavbou s prevažne objektami na rekreáciu a stravovanie. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádza občianska vybavenosť.



**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Objekt je využívaný na krátkodobé ubytovanie.

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

Na základe výpisu z listu vlastníctva na nehnuteľnosť viazne záložné právo a exekučné záložné právo.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti je použitá v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb spracované Žilinskou univerzitou v Žiline - Ústavom súdneho inžinierstva v spolupráci so Slovenskou sporiteľňou - 2. vydanie.

Žilina marec 2001 priemerný koeficient predajnosti v SR pre obce a bytové budovy je v rozmedzí 0,2 - 0,3. Koeficient je upravený vzhľadom na vybavenie, polohy a stavu a vzhľadom na údržbu a vek. Pre určenie uvedenej hodnoty sú uvažované hodnoty uverejnené na stránke NBS. Obec Selce sa svojou polohou dá zaradiť do predmestia mesta Banská Bystrica a z uvedeného mesta môže byť zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v danej obci. V prípadoch ak ide o obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient predajnosti zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. Pre ohodnocovanú nehnuteľnosť v obci Selce volím priemerný koeficient polohovej diferenciacie 0,45.

Trh s nehnuteľnosťami - dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce - časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce. Súčasný technický stav nehnuteľností - veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. Príslušenstvo nehnuteľnosti - príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%. Typ nehnuteľnosti - priaznivý typ dvojdom s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti - dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností k JZ - JV. Konfigurácia terénu - južný svah o sklone 5% - 25%. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy. Doprava v okolí nehnuteľnosti - žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km. Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav. , obchody, služby, kultúra) - obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby - význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti. Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. - bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia - žiadna možnosť rozšírenia. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností - bežný prenájom nehnuteľností. Názor znalca - dobrá nehnuteľnosť.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,45

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$K_{PDI}$	Váha $V_I$	Výsledok $K_{PDI} \cdot V_I$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	8	10,80
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,900	6	5,40
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,248	7	1,74
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,045	7	0,32
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	8	7,20
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32

<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>133,55</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 133,55 / 180$	0,742
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 327\,927,10 \text{ €} * 0,742$	<b>243 321,91 €</b>

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

#### Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
ubytovanie v 2x4 izbách počas celého roka 30€ na izbu	$2 * 395 * 4$	3 160,00	den	30,00	94 800,00

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 94 800,00	<b>4 740,00</b>

**Hrubý výnos stavby:** 94 800,00 - 4 740,00 = **90 060,00 €/rok**

#### Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľností	220	220,00
poistenie	0,10 % z ( 383 105,92 * 1,2)	459,73
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na údržbu	5,00 % z 90 060,00	4 503,00



<b>Správne náklady</b>		
náklady na prevádzku	40,00 % z 90 060,00	36 024,00
<b>Náklady spolu:</b>		<b>41 206,73</b>

### Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	35% z 90 060,00	<b>31 521,00</b>

### Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
90 060,00	41 206,73	31 521,00	<b>17 332,27</b>

### Výpočet výnosovej hodnoty

<b>Doba úžitkovosti:</b>	15 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	$i = 0,01$ %/rok
<b>Miera rizika:</b>	$r = 6,00$ %/rok
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	$d = 1,70$ %/rok
<b>Úroková miera:</b>	$u = 0,01 + 6,00 + 1,70 = 7,71$ %/rok
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	$k = 7,71 / 100 = 0,0771$

### Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		243 321,91
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Náklady spojené s predajom inzerciou a pod.	2,00 % z 243 321,91 €	4 866,44
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>238 455,47</b>

### Výnosová hodnota

$$HV = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 17\,332,27 \cdot \frac{(1+0,0771)^{15} - 1}{(1+0,0771)^{15} \cdot 0,0771} + \frac{238\,455,47}{(1+0,0771)^{15}}$$

$$HV = 151\,018,72 + 78\,264,88 = \mathbf{229\,283,60 \text{ €}}$$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 327 927,10 €  
 Výnosová hodnota (HV): 229 283,60 €

Určenie váh podľa Neageliho:  
 Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{327\,927,10 - 229\,283,60}{229\,283,60} * 100 = 43,02\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1  
 Väha výnosovej hodnoty: a = 5

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

$$V\dot{S}H_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_S = \frac{(5 * 229\,283,60) + (1 * 327\,927,10)}{5 + 1} = 245\,724,18 \text{ €}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	243 321,91
Kombinovaná metóda	245 724,18

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

**VŠH stavieb = 243 321,91 €**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky evidované na LV POPIS

Podľa listu vlastníctva č. 652 katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica: pozemky zapísané pod parc. č. 2411/18 o výmere 261 m<sup>2</sup> evidovaný ako zastavané plochy a nádvorcia so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti. Pozemky zapísané pod parc. č. 2411/28 o výmere 98 m<sup>2</sup> evidovaný ako zastavané plochy a nádvorcia so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Právny vzťah k