

Znalec: Ing. Pavol Patinka, Hviezdoslavova 313, Senica, ev. č. 912 663, č. t. 0903 842 538

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

Číslo objednávky: objednávka zo dňa 17.10.2018 - DD 109 - 2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 223/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty domu č. 314 s prísl. a p. č. 67/3,4 a 2096/3 v k. ú. obce Kuklov v okr. Senica pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 32 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s.314 s príslušenstvom a pozemkami - parc. KN č. 67/3,4 a 2096/3 v k. ú. a obci Kuklov okres Senica .

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.10.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 7.11.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 7.11.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka na vyhotovenie ZP

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 645 k. ú. Kuklov zo dňa 17.10.2018 vyhotovený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená cez katastrálny portál

Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom životného prostredia v Senici, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21.2.1996

5.2 Získané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutočného stavu stavieb

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

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 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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Dobrovoľná dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 645 k. ú. Kuklov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 67/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 592 m²

parc. č. 2096/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 595 m²

parc. č. 67/3 záhrady o výmere 316 m²

Stavby

Rodinný dom č. 314 na parc. č. 67/4

B. Vlastníci:

Manž. Bučkových; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko a. s., Bratislava

Exekučné príkazy podľa LV.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 7.11.2018 za účasti vlastníkov

Zameranie vykonané dňa 7.11.2018

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 7.11.2018

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia domu. Skutočný stav bol zistený meraním. Nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely boli zistené. Hospodárska budova nie je evidovaná v popisných ani geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

Rodinný dom č. 314 na parc. č. 67/4

Hospodárska budova na parc. č. 67/4

Prístrešok na parc. č. 67/4

Plot

Studňa

Prípojka vody
Domáca vodáreň
Prípojka kanalizácie
Žumpa
Prípojka plynu
Vonkajšie schody
Terasa
Spevnená plocha
Pozemky:
- parc. KN č. 67/3
- parc. KN č. 67/4
- parc. KN č. 2096/3

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č. 314

POPIS STAVBY

je samostatne stojaci , murovaný, s ocelovým krovom , vykurovaný plynovým kotlom, napojený na elektrickú a plynovú sieť obce, odkanalizovaný do žumpy a vodou zásobovaný zo studne. Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého nákredu . Podľa stavebného zákona má dom charakter rodinného domu.

Suterén:

Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1m do 2m so zvislou izoláciou, murivo z monolitického betónu, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné hladké, stropy keramický, fasádne omietka na báze z umeľých látok na 1/3 do 1/2 z 1 strán, obklady nad 1/3 do 1/2 kamenné z 2 strán a keramické z 2 strán, schody z mäkkého dreva bez podstupníc, dvere hladké, okná zdvojené drevené, podlahy z keramickej dlažby, ústredné kúrenie teplovodné, ocelové radiátory svetelná a motorická elektroinštalácia, rozvod vody teplej a studenej z pozinkovaného potrubia, rozvod zemného plynu. Drevené garážové vráta, kanalizácia do žumpy z plastového potrubia. Zdrojom TÚV je kombinovaný ohrievač, zdrojom ÚK je plynový značkový kotol. Vnútorným vybavením je smaltovaná vaňa, vodovodná batéria je páková nerezová 1 ks. Vnútorné obklady sú práčovne a vane.

Prízemie:

Základy sú betónové so vodorovnou izoláciou, murivo murované z pórobetónových kvádrov hr. 40 cm z 3 strán zateplené 5 cm polystyrénom, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné hladké, stropy keramické, krov ocelový sedlový, krytina betónová dvojdrážková, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu úplné, ostatné z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky nad 2/3 omietanej plochy steny vápenné z 1 strany, nad 2/3 omietanej plochy steny omietky na báze umelých látok z 2 strán, schody z mäkkého dreva bez podstupníc, dvere hladké, okná plastové s 2 - vrstvovým zasklením. podlahy obytných miestností z parkiet, dlažby a podlahy ostatných miestností z parkiet, v kúpeľni, WC a časti kuchyne z keramickej dlažby. ÚK teplovodné, liatinové radiátory, elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod, rozvod teplej a studenej vody z pozinkovaného potrubia, rozvod zemného plynu, kanalizácia do žumpy z plastového potrubia. Vybavením kuchyne je kombinovaný sporák, odsávač pár, drezové umývadlo nerezové 2 ks, kuchynská linka na báze dreva. Vnútorným vybavením je smaltovaná vaňa, umývadlo, vodovodné batérie sú 1 ks ostatná, 1 ks páková nerezová so sprchou a 1 ks páková nerezová, vnútorné obklady sú kúpeľne, vane, WC a kuchyne. Krb je s uzavretým ohniskom, elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

Podkrovie: murivo murované z pórobetónových kvádrov hr. 25 cm, deliace steny sú z pórobetónových tvárnic, vnútorné omietky vápenné hladké, stropy trámové s podhl'adom. Fasádne omietky nad 2/3 omietanej plochy steny vápenné z 1 strany, dvere dýhované zdvojené plastové okná, podlahy obytných miestností, podlahy

ostatných miestností z vlysov vo WC je keramická dlažby vykurovanie teplovodné, radiátory liatinové. Svetelná elektroinštalácia, rozvod vody z pozinkovaného potrubia teplej a studenej, kanalizácia z plastového potrubia do žumpy. Vnútorným vybavením je sprcha, batérie sú 1 ks nerezové so sprchou a 1 ks ostatná. Splachovacie WC je s umývadlom, vnútorné obklady sú sprchy a WC.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. PP	1996	13 * 12,6 - 8 * 1 - 5,0 * 0,5	153,3	120/153,3=0,783
1. NP	1996	13 * 12,6	163,8	120/163,8=0,733
1. Podkrovie	1996	1,2*(3,3 * 5,3 + 3,3 * 5,3 + 1,4 * 2,1 + 6,8 * 1,2)	55,3	120/55,3=2,170

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
15	Obklady fasád	
	15.3.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) nad 1/3 do 1/2	170
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	110
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
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
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5580

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	610

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
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	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
Spolu		7010

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 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
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240

Spolu		1009
1. PODKROVIE		
Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo 4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy 7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
14	Fasádne omietky 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
17	Dvere 17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) 22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.3 xylolit, palubovky, dosky	150
24	Ústredné vykurovanie 24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) 25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
Spolu		3880

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 37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie 38.3 pákové nerezové (1 ks) 38.4 ostatné (1 ks)	20 15
39	Záchod 39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady 40.5 samostatnej sprchy (1 ks) 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	20 30
Spolu		205

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5580 + 610 * 0,783)/30,1260$	201,08
1. NP	$(7010 + 1009 * 0,733)/30,1260$	257,24
1. Podkrovie	$(3880 + 205 * 2,170)/30,1260$	143,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1996	22	78	100	22,00	78,00
1. NP	1996	22	78	100	22,00	78,00
1. Podkrovie	1996	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1996		
Východisková hodnota	$201,08 \text{ €/m}^2 * 153,30 \text{ m}^2 * 2,485 * 0,95$	72 771,45
Technická hodnota	78,00% z 72 771,45	56 761,73
1. NP z roku 1996		
Východisková hodnota	$257,24 \text{ €/m}^2 * 163,80 \text{ m}^2 * 2,485 * 0,95$	99 472,35
Technická hodnota	78,00% z 99 472,35	77 588,43
1. Podkrovie z roku 1996		
Východisková hodnota	$143,56 \text{ €/m}^2 * 55,30 \text{ m}^2 * 2,485 * 0,95$	18 741,68
Technická hodnota	78,00% z 18 741,68	14 618,51

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	72 771,45	56 761,73
1. nadzemné podlažie	99 472,35	77 588,43
1. podkrovné podlažie	18 741,68	14 618,51
Spolu	190 985,48	148 968,67

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova

POPIS STAVBY

je prízemná, pozostáva z 1 miestnosti, vymurovaná na základových pásoch, hr. muriva 30 cm z pálenej tehly, stropy keramické, krov hambáľkový, krytina je betónová dvojdrážková, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné sú hladké vápenné, dvere hladké, okná zdvojené drevené, podlahy betónové s poterom, elektroinštalácia svetelná a motorická, drevené vráta.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1997	10 * 5,5	55	18/55=0,327

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4805

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: $k_{CU} = 2,485$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4805 + 145 * 0,327)/30,1260$	161,07

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1997	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$161,07 \text{ €/m}^2 * 55,00 \text{ m}^2 * 2,485 * 0,95$	20 913,53
Technická hodnota	$73,75\% \text{ z } 20 913,53$	15 423,73

2.2.2 Prístrešok**POPIS STAVBY**

je bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami, zvislé konštrukcie tvoria oceľové stĺpiky, krov pultový, krytina je betónová dvojdružková. žľab z pozinkovaného plechu. Podlahy hrubé betónové, svetelná elektroinštalácia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1997	$10 * 2,0$	20	$18/20=0,90$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115

3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	1810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1810 + 0 * 0,900) / 30,1260$	60,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1997	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60,08 \text{ €/m}^2 * 20,00 \text{ m}^2 * 2,485 * 0,95$	2 836,68
Technická hodnota	$47,50\% \text{ z } 2 836,68$	1 347,42

2.2.3 Plot

pozostáva z ocel'ových stĺpikov a drôteného pletiva .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	19,20m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	30,72m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka: a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu:	19,2 m
Pohľadová plocha výplne:	19,2 * 1,6 = 30,72 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,485
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 [%]
Plot	1997	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(19,20m * 5,64 €/m + 30,72m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,485 * 0,95	2 070,16
Technická hodnota	58,00 % z 2 070,16 €	1 200,69

2.2.4 Studňa

je kopaná, s plášťom z betónových rúr, bez ručnej pumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	4,8 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,485
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1995	23	77	100	23,00	77,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 4,8\text{m}) * 2,485 * 0,95$	923,41
Technická hodnota	77,00 % z 923,41 €	711,03

2.2.5 Prípojka vody

je zhotovená z pozinkovaných rúr. Privádza vodu zo studne do domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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 vody	1996	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,2 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,485 * 0,95$	864,88
Technická hodnota	56,00 % z 864,88 €	484,33

2.2.6 Domáca vodáreň

je typu Darling o obsahu nádrže 100 l.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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 [%]
Domáca vodáreň	1996	22	8	30	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,485 * 0,95$	521,11
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 521,11 \text{ €}$	138,98

2.2.7 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie pozostáva z kameninových rúr. Odvádza splašky z domu do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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	1996	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,485 * 0,95$	252,34
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 252,34 \text{ €}$	182,95

2.2.8 Žumpa

je betónová s oceľovým poklopom.

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: $3,8 * 2,5 * 2,2 = 20,9 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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	1996	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,9 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,485 * 0,95$	5 322,76
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 5 322,76 \text{ €}$	3 859,00

2.2.9 Prípojka plynu

je zhotovená z oceľových rúr uložených v zemi.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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 plynu	1996	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,485 * 0,95$	193,20
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 193,20 \text{ €}$	140,07

2.2.10 Vonkajšie schody

sú betónové s povrchom z terazzo dlažby. Slúžia ako vstupné do domu.

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: 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $12 * 1,2 + 7 * 1 = 21,4 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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 [%]
Vonkajšie schody	1996	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	21,4 bm stupňa * 14,77 €/bm stupňa * 2,485 * 0,95	746,18
Technická hodnota	45,00 % z 746,18 €	335,78

2.2.11 Terasa

ide o betónovú, monolitickú dosku s o zábradlím, podopretú murovanými stĺpkami. Nachádza sa pri dome z dvornej strany. Pretože stavba nie je v programe HYPO ako cenovú alternatívu som použil 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: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $5,7 * 1,6 * 1,6 = 14,59 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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 [%]
Terasa	1996	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14,59 m ³ OP * 43,15 €/m ³ OP * 2,485 * 0,95	1 486,23
Technická hodnota	56,00 % z 1 486,23 €	832,29

2.2.12 Spevnená plocha

je zhotovená zo zámkovej dlažby na pieskovom podklade. Služi ako plocha pri dome.

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: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,0 * 12,6 + 5,7/2 * 5,0 = 89,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,485$
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	2005	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$89,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,485 * 0,95$	3 098,98
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 3\,098,98 \text{ €}$	2 293,25

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č. 314	190 985,48	148 968,67
Hospodárska budova	20 913,53	15 423,73
Prístrešok	2 836,68	1 347,42
Plot	2 070,16	1 200,69
Studňa	923,41	711,03
Prípojka vody	864,88	484,33
Domáca vodáreň	521,11	138,98
Prípojka kanalizácie	252,34	182,95
Žumpa	5 322,76	3 859,00
Prípojka plynu	193,20	140,07
Vonkajšie schody	746,18	335,78
Terasa	1 486,23	832,29
Spevnená plocha	3 098,98	2 293,25
Celkom:	230 214,94	175 918,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza na okraji obytnej časti obce, je samostatne stojaci, má 2 nadzemné podlažia a je podpivničený. Dopravné spojenie je autobusom a vlakom. Z inž. sietí je v blízkosti domu prípojka elektriny, vody a plynu,. V obci je OÚ, pošta, ZŠ I.st., obchod s potravinami . Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na východ a juh.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Záložné právo, exekučné príkazy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, obchod s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
Spolu				180	68,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 68,27 / 180$	0,379
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 175\,918,19 \text{ €} * 0,379$	66 672,99 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky sa nachádzajú na okraji obce Kuklov s počtom obyvateľov asi 740, slúžia ako záhrada zastavaná plocha, pod rodinným domom so štandardným vybavením a dvor. V blízkosti je autobusová zastávka a 15 min. peši je vlaková zastávka. Poloha pozemkov je obytná, vybavenosť pozemku inž. sieťami je dobrá /voda, elektrina, plyn/. Ide o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
67/3	záhrada	316	316,00	1/1	316,00
67/4	zastavané plochy a nádvoría	592	592,00	1/1	592,00
2096/3	zastavané plochy a nádvoría	595	595,00	1/1	595,00
Spolu výmera					1 503,00

Obec: Kuklov
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy so štandardným vybavením,	1,00
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	2,5245
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5245$	8,38 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,503,00 \text{ m}^2 * 8,38 \text{ €/m}^2$	12 595,14 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 67/3	$316,00 \text{ m}^2 * 8,38 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 648,08
parcela č. 67/4	$592,00 \text{ m}^2 * 8,38 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 960,96
parcela č. 2096/3	$595,00 \text{ m}^2 * 8,38 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 986,10
Spolu		12 595,14

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKS0	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č. 314	803 6	0,00	163,80	3
Hospodárska budova	815	0,00	55,00	1
Prístrešok	815	0,00	20,00	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
záhrada	67/3	316,00
zast. plocha a nádvorie	67/4	592,00
zast. plocha a nádvorie	2096/3	595,00

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č. 314	56 459,12
Hospodárska budova	5 845,59
Prístrešok	510,67
Plot	455,06
Studňa	269,48
Prípojka vody	183,56
Domáca vodáreň	52,67
Prípojka kanalizácie	69,34
Žumpa	1 462,56
Prípojka plynu	53,09
Vonkajšie schody	127,26
Terasa	315,44
Spevnená plocha	869,14
Pozemky	
Záhrada - parc. č. 67/3 (316 m ²)	2 648,08
zast. plocha a nádvorie - parc. č. 67/4 (592 m ²)	4 960,96
zast. plocha a nádvorie - parc. č. 2096/3 (595 m ²)	4 986,10
Všeobecná hodnota celkom	79 268,13
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	79 300,00

Slovom: Sedemdesiatdeväťtisícristo Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Záložné právo, exekučné príkazy.

IV. PRÍLOHY

1 objednávka
1 výpis z LV – 3 listy
1 kópia z mapy
1 nákres
2 listy so 17 fotografiami

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaná v zozname znalcov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912 663.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 223/2018.

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