

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

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

Číslo objednávky: objednávka zo dňa 23.7.2021, DD 33 - 2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 136/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č. 47 s prísl. a parc. KN č. 4684/37,63 na Riečnej ul. v k. ú. a obci Vysoká pri Morave v okr. Malacky pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 29 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č. s. 47 s príslušenstvom a pozemkami - parc. KN č. 4684/37,63 v k. ú. Vysoká pri Morave, obec Vysoká pri Morave, okres Malacky.

2. Dátum vyžiadania posudku: 23.7.2021

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 16.8.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.8.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.724 k. ú. Vysoká pri Morave zo dňa 24.7.2021 vyhotovený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Vysoká pri Morave zo dňa 24.7.2021 vyhotovená cez katastrálny portál
Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom ŽP Malacky dňa 7.4.1993 pod č. j. ŽP: 255 - 72/93 - Ka
ZP č. 92/2017 Ing. Kraloviča Bratislava zo dňa 12.9.2007

5.2 Získané znalcom:

Prehliadka skutočného stavu nehnuteľnosti z ulice

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

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 platnom znení.

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 platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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 platnom znení.

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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 diferenciácie. 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. štvrtrok 2021

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 724 v k. ú. Vysoká pri Morave. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 4684/37 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 333 m²

parc. č. 4648/63 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 27 m²

Stavby

Rodinný dom č.s. 47 na parc. č. 4684/37

Garáž na parc. č. 4684/63

B. Vlastníci:

M. Chudá a E. Sýkora; spoluvlastnícky podiel: 1/2 každý.

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a. s., Bratislava

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná dňa 16.8.2021 za účasti vlastníkov. Títo však nehnuteľnosť nespřístupnili. Preto v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách nehnuteľnosť ohodnocujem podľa ZP č. 92/2017 Ing. Kraloviča.

Fotodokumentácia z ulice vyhotovená dňa 16.8.2021

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om nebola poskytnutá projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené.

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

Stavby:

Rodinný dom č.s. 47 na parc. č. 4684/37

Garáž na parc. č. 4684/63

Letná kuchyňa na parc. č. 4684/37

Príslušenstvo

Plot

Studňa

Prípojka vody
Vodomerná šachta
Prípojka kanalizácie
Žumpa
Prípojka NN
Spevnená plocha

Pozemky:
- parc. KN č. 4684/37,63

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. 47

POPIS STAVBY

je samostatne stojaci, murovaný, s 2 nadzemnými podlažiami, napojený na vodovodnú sieť a plynovú sieť obce, odkanalizovaný je do žumpy, vykurovaný je plynovým kotlom. Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého ná-kresu. Podľa Stavebného zákona má dom charakter rodinného domu.

Prízemie: Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou, podmurovka v priemernej výške do 50 cm z betónových tvárnic, murivo murované hr. 40 cm zateplené 5 cm polystyrénom, deliace konštrukcie tehlové. Vnútorne omietky vápenné hladké, stropy keramické, sedlový krov, krytiny strechy škridlové ťažké dvojdrážkové "Tondach", klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu úplné a ostatné z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky nad 2/3 omietanej plochy steny na báze umelých látok zo 4 strán, schody oceľové, točité s drevenými nástupnicami, dvere dýhované, okná plastové s 2- vrstvovým zasklením, rolety plastové. Podlahy obytných miestností z vlysov, dlažby a podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby, ÚK teplovodné, panelové radiátory, elektroinštalácia svetelná rozvod vody z plastového potrubia teplej a studenej, rozvod zemného plynu, kanalizácia z plastového potrubia do žumpy. Zdrojom teplej vody a zdrojom vykurovania je značkový plynový kotol, vybavením kuchyne je kombinovaný sporák, plynový sporák, odsávač pár, drezové umývadlo nerezové a kuchynská linka na báze dreva. Vnútorným vybavením je vaňa plastová rohová s vírivkou, umývadlo a vaňa smaltovaná v práčovni. Vodovodné batérie sú 2 ks páková nerezová a 2 ks páková nerezová, záchod je splachovací bez umývadla, vnútorné obklady sú kúpeľne, vane, WC a kuchyne, elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

Podkrovie:

Štítové murivo z dvornej strany do výšky 1 m murované hr. 40 cm zateplené 5 cm polystyrénom a ostatné sendvičové, deliace konštrukcie pórobetónové, stropy s rovným podhlľadom drevené trámové, vnútorné omietky vápenné hladké, klampiarske konštrukcie ostatné z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky nad 2/3 omietanej plochy steny na báze umelých látok z 2 strán, do 1/3 omietanej plochy steny na báze umelých látok z 1 strany. Dvere hladké latkové, okná zdvojené plastové s 2 - vrstvovým zasklením, podlahy obytných miestností plávajúce, podlahy a dlažby ostatných miestností z keramickej dlažby, ústredné vykurovanie teplovodné, panelové radiátory. Elektroinštalácia svetelná, rozvod vody teplej a studenej z pozinkovaného potrubia, kanalizácia z plastového potrubia do žumpy nedokončeného protiahlého domu. Vnútorným vybavením je umývadlo a sprcha, vodovodné batérie sú 1 ks páková nerezová so sprchou a 1 ks páková nerezová. Záchod splachovací bez umývadla, vnútorné obklady sú sprchy a WC.

Vek 28 rokov som stanovil na základe kolaudačného rozhodnutia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1993	10,65 * 9,4 + 6,2 * 5,1 + 3,7 * 2,6	141,35	120/141,35=0,849
2. Podkrovie	1993	10,65 * 6,1	64,97	120/64,97=1,847

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.a murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 60 cm	1355
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 podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske 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	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	

	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
Spolu		8735

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (3 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.5 bm)	303
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
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
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
Spolu		1763

2. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo 4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
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.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
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 14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	130 25
17	Dvere 17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie 19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) 25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou) - vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
Spolu		4760

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 37.5 umývadlo (1 ks) 37.9 samostatná sprcha (1 ks)	10 75
38	Vodovodné batérie 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) 38.3 pákové nerezové (1 ks)	35 20
39	Záchod 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady 40.5 samostatnej sprchy (1 ks) 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	20 30

Spolu

225

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8735 + 1763 * 0,849)/30,1260$	339,63
2. Podkrovie	$(4760 + 225 * 1,847)/30,1260$	171,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1993	28	72	100	28,00	72,00
2. Podkrovie	1993	28	72	100	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1993		
Východisková hodnota	$339,63 \text{ €/m}^2 * 141,35 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	123 456,43
Technická hodnota	72,00% z 123 456,43	88 888,63
2. Podkrovie z roku 1993		
Východisková hodnota	$171,80 \text{ €/m}^2 * 64,97 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	28 704,36
Technická hodnota	72,00% z 28 704,36	20 667,14

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	123 456,43	88 888,63
2. podkrovné podlažie	28 704,36	20 667,14
Spolu	152 160,79	109 555,77

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž****POPIS STAVBY**

je prízemná, pozostáva z 1 miestnosti, vymurovaná na základových pásoch, hr. muriva 30 cm z pórobetónových kvádrov, stropy sú železobetónové. Krytina plochej strechy je z ťažkých natavovacích pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné omietky sú hladké vápenné. Okno dvojité drevené, podlahy sú hrubé betónové, elektroinštalácia svetelná a motorická, vráta drevené otvárateľné, montážna jama výmery do 2 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1993	6,9 * 4,4	30,36	18/30,36=0,593

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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
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	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením	80
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4365

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
26	Montážna jama	
	26.1 do 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	435
	Spolu	730

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4365 + 730 * 0,593)/30,1260$	159,26

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1993	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	159,26 €/m ² *30,36 m ² *2,707*0,95	12 434,27
Technická hodnota	65,00% z 12 434,27	8 082,28

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Letná kuchyňa****POPIS STAVBY**

pozostáva z komory a letnej kuchyne, prízemná. Je vymurovaná na základových pásoch, hr. muriva 20 cm z pálenej tehly, stropy sú panelové. Krytina plochej strechy je z asfaltovaných privarovaných pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné omietky sú hladké vápenné, hladké dvere, okná dvojité drevené. Podlahy z keramickej dlažby, letná kuchyňa je vykurovaná plynovým kotlom v dome cez panelový radiátor. Rozvod studenej teplej vody, elektroinštalácia svetelná s poistkovými automatmi, rozvod zemného plynu, kanalizácia z kuchyne do žumpy. Vnútorným vybavením sú dve drezové umývadlá s batériou a plynový kuchynský sporák.

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]	kZP
1. NP	1993	1,3 * 2,6 + 4,6 * 4,0	21,78	18/21,78=0,826

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	

	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
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	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	Spolu	4345

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.c lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.) (1 ks)	280
25	Vnútorané vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	Spolu	770

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4345 + 770 * 0,826)/30,1260$	165,34

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1993	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$165,34 \text{ €/m}^2 * 21,78 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	9 260,78
Technická hodnota	$65,00\% \text{ z } 9 260,78$	6 019,51

2.3.2 Plot

je vymurovaný z tehly na betónových základoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	6,10m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	12,20m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta: c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka: c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 6,1 m
Pohľadová plocha výplne: $6,1 * 2,0 = 12,20 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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	1993	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,10\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 12,20\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,707 * 0,95$	1 735,54
Technická hodnota	$44,00\% \text{ z } 1 735,54 \text{ €}$	763,64

2.3.3 Studňa

je vrtaná , s plastovou pažnicou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 60,74 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1993	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,74 \text{ €/m} * 7\text{m}) * 2,707 * 0,95$	1 093,41
Technická hodnota	44,00 % z 1 093,41 €	481,10

2.3.4 Prípojka vody

pozostáva z plastových rúr.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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	1993	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 41,49 €/bm * 2,707 * 0,95	533,49
Technická hodnota	44,00 % z 533,49 €	234,74

2.3.5 Vodomerná šachta

je betónová s ocel'ovým poklopom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,2 * 1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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 [%]
Vodomerná šachta	1993	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	1 412,41
Technická hodnota	44,00 % z 1 412,41 €	621,46

2.3.6 Prípojka kanalizácie

pozostáva z plastových rúr.

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:	5,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
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	1993	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	364,92
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 364,92 \text{ €}$	237,20

2.3.7 Žumpa

je železobetónová s ocel'ovým 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:	3,0 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
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	1993	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	832,29
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 832,29 \text{ €}$	540,99

2.3.8 Prípojka NN

je hliníková, uložená v zemi.

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 445/30,1260 = 14,77 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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 NN	1993	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,707 * 0,95$	189,92
Technická hodnota	65,00 % z 189,92 €	123,45

2.3.9 Spevnená plocha

je zhotovená z terazzo dlažby kladenej do piesku.

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.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 470/30,1260 = 15,60 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: $6,0 * 5,0 + 21,0 * 1,2 = 55,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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	1994	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	55,2 m ² ZP * 15,6 €/m ² ZP * 2,707 * 0,95	2 214,50
Technická hodnota	46,00 % z 2 214,50 €	1 018,67

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č. 47	152 160,79	109 555,77
Garáž	12 434,27	8 082,28
Letná kuchyňa	9 260,78	6 019,51
Plot	1 735,54	763,64
Studňa	1 093,41	481,10
Prípojka vody	533,49	234,74
Vodomerná šachta	1 412,41	621,46
Prípojka kanalizácie	364,92	237,20
Žumpa	832,29	540,99
Prípojka NN	189,92	123,45
Spevnená plocha	2 214,50	1 018,67
Celkom:	182 232,32	127 678,81

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v okrajovej časti obce Vysoká pri Morave s počtom obyvateľov asi 1920. Je samostatne stojaci, má 2 nadzemné podlažia . Dopravné spojenie je možné autobusovou a železničnou dopravou. Z inž. sietí je v mieste prípojka vody a plynu.

V obci je OÚ, pošta, ZŠ II.st, reštaurácia, obchod s potravinami a priemyselným tovarom , lekár, zubár.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na JV - JZ.

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

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Vzhľadom na miesto, polohu, vybavenie, technický stav, vek, pozemky patriace k nehnuteľnosti a blízkosť Bratislavy som Kpd zvýšil o 0,15. Priemerný Kpd by nevyjadroval reálnu hodnotu nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola II. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchod s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,900	8	7,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,248	7	1,74

	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
Spolu				180	117,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 117,53 / 180$	0,653
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 127\,678,81 \text{ €} * 0,653$	83 374,26 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia

POPIS

slúžia ako zastavaná plocha pod rodinným domom so štandardným vybavením a dvor. V mieste je možnosť napojenia na prípojku elektriny, vody a plynu. Nachádzajú sa v okrajovej obytnej časti obce Vysoká pri Morave s počtom obyvateľov asi 1910. Doprava je možná autobusom a vlakom. V obci je zvýšený záujem o kúpu pozemkov i občanov Bratislavy vzdialenej asi 30 km. Preto pri výpočte uvažujem s 30 % jednotkovej výchoznej hodnoty 1 m² pozemku Bratislavy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4684/37,63	zastavaná plocha a nádvorie	360,00	1/1	360,00

Obec: Vysoká pri Morave
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 \text{ (Ábelová)} = 19,92 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
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)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5444
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,5444$	30,76 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 4684/37,63	$360,00 \text{ m}^2 * 30,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 073,60
Spolu		11 073,60

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č. 47	803 6	0,00	141,35	2
Garáž	812 62	0,00	30,36	1
Letná kuchyňa	812 7	0,00	21,78	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvoria	4684/37,63	360,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č. s. 47 s príslušenstvom a pozemkov - parc. KN č. 4648/37,63 k. ú. Vysoká pri Morave. Všeobecná hodnota je 94 400,- €.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č. 47	71 539,92
Garáž	5 277,73
Letná kuchyňa	3 930,74
Plot	498,66
Studňa	314,16
Prípojka vody	153,29
Vodomerná šachta	405,81

Prípojka kanalizácie	154,89
Žumpa	353,27
Prípojka NN	80,61
Spevnená plocha	665,19
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 4684/37,63 (360 m ²)	11 073,60
Všeobecná hodnota celkom	94 447,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	94 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatštyritisícštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Záložné právo.

V Senici , dňa 22.08.2021

Ing. Pavol Patinka

IV. PRÍLOHY

- 1 objednávka
- 1 výpis z LV
- 1 kópia z mapy
- 1 kolaudačné rozhodnutie
- 1 nákres
- 2 listy so 14 - imi 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 136/2021.

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