

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 13.7.2018 DD 85 - 2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 162/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinných domov č. 361, 370 s prísl. a parc. KN č. 584/1,2,3 na Školskej ul. v k. ú. a obci Smolinské v okr. Senica pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 30(8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinných domov č. s. 361, 370 s príslušenstvom a pozemkami - parc. KN č. 584/1,2,3 v k. ú. Smolinské, obec Smolinské, okres Senica.

2. Dátum vyžiadania posudku: 13.7.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 30.7.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.7.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka na vyhotovenie ZP zo dňa 13.7.2018

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 672 k. ú. Smolinské zo dňa 17.7.2018 vyhotovený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Smolinské zo dňa 17.7.2018 vyhotovená cez katastrálny portál

Rozhodnutie o určení sup. č. vydané Obcou Smolinské dňa 6.9.2006 pod č. 1/2006

ZP č.28/2015 Ing. Vlčka, Častkov

5.2 Získané znalcom:

Zameranie a zakreslenie skutočného stavu nehnuteľnosti

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 obstavaného 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., 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 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 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.

Použitie 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 1. štvrťrok 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 672 v k. ú. Smolinské. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 584/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m²

parc. č. 584/2 záhrady o výmere 329 m²

parc. č. 584/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m²

Stavby

Rodinný dom č.s. 361 na parc. č. 584/1

Rodinný dom č.s. 370 na parc. č. 584/3

B. Vlastníci:

Manž. Šimonových; spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech SS, a. s. Bratislava

3 exekučné príkazy

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.7.2018 za účasti vlastníkov

Zameranie vykonané dňa 30.7.2018

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.7.2018

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om nebola poskytnutá projektová dokumentácia domov. Skutočný stav bol zistený meraním a nákreš tvorí prílohu znaleckého posudku.

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. 361 na parc. č. 584/1

Rodinný dom č. s. 370 na parc. č. 584/3

Príslušenstvo

Plot č.1

Plot č.2

Žumpa

Prípojka kanalizácie č.1

Prípojka kanalizácie č.2

Prípojka vody

Spevnená plocha

Pozemky:

- parc. KN č. 584/1,3

- parc. KN č. 584/2

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

Pôvodný chliev pri dome č. 370 je v nevyhovujúcom technickom stave, bez komerčnej hodnoty.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č. 361

POPIS STAVBY

je samostatne stojaci, murovaný, s 1 nadzemným podlažím, podpivničený, napojený na vodovodnú sieť obce, odkanalizovaný je do žumpy, vykurovaný krbovými kachľami. Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého nákresu. Podľa Stavebného zákona má dom charakter rodinného domu.

Suterén:

Osadenie do terénu v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou, murivo murované z pálenej tehly hr. 45 cm, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky hladké vápenné, stropy keramické. Fasádne omietky do 1/3 omietanej plochy steny omietky brizolitové z 1 strany, nad 2/3 omietanej plochy steny omietky brizolitové z 3 strán. schody s povrchom nástupnice z keramickej dlažby. Dvere rámové, okná zdvojené drevené s 2 - vrstvovým zasklením, dlažby a podlahy sú z cementového poteru. Elektroinštalácia svetelná a, rozvod vody z pozinkovaného potrubia teplej a studenej. Vybavením kuchyne je plynový sporák na PB s elektrickou rúrou, drezové umývadlo nerezové, kuchynská linka na báze dreva. Vnútorným vybavením je umývadlo a sprcha, vodovodné batérie sú 1 ks páková nerezová so sprchou a 2 ks páková nerezová. Záchod je splachovací bez umývadla, vnútorné obklady sú kúpeľne a kuchyne.

Prízemie: Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou, murivo murované z pálenej tehly hr. 40 cm, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné hladké, stropy trámčekové s podhl'adom, krov stanový, krytiny strechy škridlová, pálená obyčajná jednodrážková, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu úplné, klampiarske konštrukcie ostatné z pozinkovaného plechu, fasádne omietky nad 2/3 omietanej plochy steny brizolitové zo 4 strán, schody s povrchom z mäkkého dreva bez podstupnic. Dvere dýchované hladké, okná zdvojené plastové s 2-vrstvovým zasklením, žalúzie plastové, podlahy obytných miestností z, dlažby a podlahy ostatných miestností z plávajúce. ÚK teplovodné, ocelové radiátory, elektroinštalácia svetelná, rozvod vody pozinkovaného potrubia teplej a studenej, kanalizácia z plastového potrubia do trativodu. Vybavením kuchyne je plynový sporák na PB s elektrickou rúrou drezové umývadlo nerezové a kuchynská linka na báze dreva. Vnútorným vybavením je sprcha a umývadlo, vodovodné batérie sú 1 ks ostatná, 1 ks páková nerezová so sprchou, 1 ks páková nerezová. záchod splachovací bez umývadla. Vnútorné obklady sú sprchy, WC a kuchyne, elektrický rozvádzač je s poistkami.

Minulý rok boli v prízemí domu č. 361 vymenené dvere, okná a boli inštalované krbové kachle. Suterén je v súčasnej dobe neužívaný.

Vek 56 rokov som stanovil na základe ZP Ing. Vlčka, stavebnej konštrukcie a vyjadrenia spoluvlastníkov.

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	1962	11,3 * 10,1 + 1,9 * 1,0 - 1,8 * 2,4	111,71	120/111,71=1,074
1. NP	1962	11,3 * 10,1	114,13	120/114,13=1,051

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	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	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
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	195
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zaskleníím	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	

	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5600
Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:		
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
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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
	Spolu	629

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 podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
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	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
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	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	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
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
Spolu		6740

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarne kachle (1 ks)	45
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	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	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
Spolu		664

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,435$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5600 + 629 * 1,074)/30,1260$	208,31
1. NP	$(6740 + 664 * 1,051)/30,1260$	246,89

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	9,23	56,00	5,17
2	Zvislé konštrukcie	18,54	56,00	10,38
3	Stropy	15,14	56,00	8,48
4	Zastrešenie bez krytiny	4,60	56,00	2,58
5	Krytina strechy	3,94	56,00	2,21
6	Klmpiarske konštrukcie	0,77	56,00	0,43
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,82	56,00	3,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,18	56,00	2,34
9	Vnútorné keramické obklady	1,38	56,00	0,77
10	Schody	2,73	56,00	1,53
11	Dvere	5,11	28,00	1,43
12	Vráta	0,00	56,00	0,00
13	Okná	6,35	28,00	1,78
14	Povrchy podláh	6,13	56,00	3,43
15	Vykurovanie	3,86	45,00	1,74
16	Elektroinštalácia	4,22	56,00	2,36
17	Bleskozvod	0,00	56,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,86	56,00	1,04
19	Vnútorná kanalizácia	0,15	56,00	0,08
20	Vnútorný plynovod	0,00	56,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,47	56,00	0,26
22	Vybavenie kuchýň	3,37	56,00	1,89
23	Hygienické zariadenia a WC	1,60	56,00	0,90
24	Výťahy	0,00	56,00	0,00
25	Ostatné	0,55	56,00	0,31
Opotrebenie				52,37%
Technický stav				47,63%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1962		
Východisková hodnota	$208,31 \text{ €/m}^2 * 111,71 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	53 830,04
Technická hodnota	47,63% z 53 830,04	25 639,25
1. NP z roku 1962		
Východisková hodnota	$246,89 \text{ €/m}^2 * 114,13 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	65 181,73

Technická hodnota 47,63% z 65 181,73

31 046,06

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	53 830,04	25 639,25
1. nadzemné podlažie	65 181,73	31 046,06
Spolu	119 011,77	56 685,31

2.1.2 Rodinný dom č. 370**POPIS STAVBY**

je samostatne stojaci, murovaný, s 1 nadzemným podlažím, nepodpivničený, napojený na vodovodnú sieť obce, odkanalizovaný je do žumpy vykurovaný je kotlom na tuhé palivo. Dispozičné riešenie je zrejme z priloženého nákresu. Podľa Stavebného zákona má dom charakter rodinného domu.

Prízemie: Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou, murivo murované z pórobetónových kvádrov hr. 25 cm z 2 strán zateplený 5 cm polystyrénom, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné hladké, stropy keramické. Plochá jednoplášťová strecha s krytinou z asfaltovaných privarovaných pásov, klampiarske konštrukcie ostatné z pozinkovaného plechu, fasádne omietky nad 2/3 omietanej plochy steny vápenné zo 4 strán. Dvere hladké dýhované, okná zdvojené plastové s 2 - vrstvovým zasklením, podlahy obytných miestností plávajúce, dlažby a podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby. ÚK teplovodné, panelové radiátory, elektroinštalácia svetelná a motorická, rozvod vody pozinkovaného potrubia teplej a studenej, kanalizácia z plastového potrubia do žumpy. Zdrojom TÚV je elektrický bojler, zdrojom vykurovania je kotol na tuhé palivo. Vybavením kuchyne je plynový sporák n PB s elektrickou rúrou drezové umývadlo nerezové a kuchynská linka na báze dreva. Vnútorným vybavením je sprcha a umývadlo, vodovodné batérie sú 2 ks páková nerezová a 1 ks páková nerezová so sprchou, záchod splachovací bez umývadla. Vnútorné obklady sú kúpeľne, vane a kuchyne, elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

Minulý rok bol dom z 2 strán zateplený, boli vymenené okná, dvere, povrchy podláh v obytných miestnostiach a vybavenie kuchyne.

Technický stav domu je dobrý. Dom bol vybudovaný v r. 2005, Vek som stanovil na základe užívacieho povolenia a vyjadrenia vlastníkov.

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	2005	9,6*9,5 + 1,3*2,0 - 0,5*1,0 - 1,7*2,4	89,22	120/89,22=1,345

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	100	335,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180	100	180,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	100	180
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplôšné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	6000		6000,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99	100	99,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
Spolu		904		904,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6000 + 904 * 1,345) / 30,1260$	239,52

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	13,90	13,00	1,81
2	Zvislé konštrukcie	12,96	13,00	1,68
3	Stropy	15,08	13,00	1,96
4	Zastrešenie bez krytiny	4,85	13,00	0,63
5	Krytina strechy	2,61	13,00	0,34
6	Klmpiarske konštrukcie	0,29	13,00	0,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,79	13,00	0,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,61	13,00	0,34
9	Vnútorne keramické obklady	1,81	13,00	0,24
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,75	1,00	0,03
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,68	1,00	0,08
14	Povrchy podláh	7,31	1,00	0,07
15	Vykurovanie	8,26	13,00	1,07

16	Elektroinštalácia	5,72	13,00	0,74
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,88	13,00	0,24
19	Vnútorná kanalizácia	0,14	13,00	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,94	13,00	0,12
22	Vybavenie kuchýň	2,74	1,00	0,03
23	Hygienické zariadenia a WC	1,59	13,00	0,21
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	1,09	13,00	0,14
Opotrebenie				10,54%
Technický stav				89,46%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	239,52 €/m ² *89,22 m ² *2,435*0,95	49 434,09
Technická hodnota	89,46% z 49 434,09	44 223,74

Dokončenosť stavby: (49 434,09€ / 49 434,09€) * 100 % = 100,00%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot č.1

je zhotovený z betónových základov, betónovej podmurovky, ocelových stĺpikov a drôteného pletiva v ráme.

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	13,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelovej tyčoviny v ráme	15,07m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	13,7 m
Pohľadová plocha výplne:	$13,7 * 1,1 = 15,07 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
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 č.1	1962	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,70\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 15,07\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,435 * 0,95$	3 089,06
Technická hodnota	6,67 % z 3 089,06 €	206,04

2.2.2 Plot č.2

je vymurovaný z pórobetónových tvárnic 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	8,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	13,60m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu:	8,0 m
Pohľadová plocha výplne:	$8,0 * 1,7 = 13,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
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 č.2	1962	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 13,60\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 2,435 * 0,95$	999,19
Technická hodnota	6,67 % z 999,19 €	66,65

2.2.3 Žumpa

je zhotovená betónových rúr s ocelovým 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: $3,14 * 1,0 * 1,0 * 3,0/4 = 2,36 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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	1962	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,36 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 0,95$	588,95
Technická hodnota	30,00 % z 588,95 €	176,69

2.2.4 Prípojka kanalizácie č.1

pozostáva z betónových rúr . Odvážda splašky dvomi vetvami z domu č. 361 do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 25,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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 č.1	1962	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,4 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	4 173,48
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 4 173,48 \text{ €}$	1 252,04

2.2.5 Prípojka kanalizácie č.2

pozostáva z PVC rúr . Odvádza splašky z domu č.370 do žumpy

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: 2,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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 č.2	2005	13	67	80	16,25	83,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	131,30
Technická hodnota	83,75 % z 131,30 €	109,96

2.2.6 Prípojka vody

pozostáva z PE rúr. Privádza vodu do domu č 370.

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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	2005	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	998,16
Technická hodnota	74,00 % z 998,16 €	738,64

2.2.7 Spevnená plocha

je zhotovená z betónovej mazaniny na štrkovom lôžku.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $16,2 * 1,5 + 2,1 * 6,2 = 37,32 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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	1962	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,32 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 * 0,95$	745,03
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 745,03 \text{ €}$	49,69

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č. 361	119 011,77	56 685,31
Rodinný dom č.370	49 434,09	44 223,74
Plot č.1	3 089,06	206,04
Plot č.2	999,19	66,65
Žumpa	588,95	176,69
Prípojka kanalizácie č.1	4 173,48	1 252,04
Prípojka kanalizácie č.2	131,30	109,96
Prípojka vody	998,16	738,64
Spevnená plocha	745,03	49,69
Celkom:	179 171,03	103 508,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Domy sa nachádzajú v okrajovej obytnej časti obce Smolinské s počtom obyvateľov asi 965. Sú samostatne stojace, s 1 - mi nadzemným podlažím, dom č. 361 je podpivničený. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Z inž. sietí je v mieste prípojka vody, elektriny a plynu.

V obci je OÚ, pošta, ZŠ I.st., obchod s potravinami a lekár.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na 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, exekučné príkazy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Vzhľadom na miesto, polohu, vek, technický stav, použité stavebné materiály a pozemky patriace k nehnuteľnosti som Kpd zvýšil o 0,05. Priemerný Kpd by nevyjadroval reálnu hodnotu nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%	I.	1,050	6	6,30
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do	III.	0,350	7	2,45

	žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, obchod s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	87,87

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 87,87 / 180$	0,488
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 103\,508,76 \text{ €} * 0,488$	50 512,27 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Parcely sa nachádzajú v okrajovej obytnej časti obce Smolinské s počtom obyvateľov asi 965, Slúžia ako plocha pod rodinným domom so štandardným vybavením, dvor a záhrada v zastavanom území obce s krátkou pešou dosiahnuteľnosťou k zastávke autobusu. Ide o plochu s dobrou vybavenosťou /voda, elektrina, plyn/. V lokalite je zvýšený záujem o kúpu pozemkov i občanov z Bratislavy vzdialenej asi 80 km .Preto pri výpočte uvažujem s 15 % jednotkovej východiskovej hodnoty 1 m2 pozemku Bratislavy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
584/1,3	zastavané plochy a nádvorcia	433	433,00	1/1	433,00
584/2	záhrada	329	329,00	1/1	329,00
Spolu					762,00
výmera					

Obec: Smolinské
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 15,00\%$ z $66,39 \text{ €/m}^2 = 9,96 \text{ €/m}^2$

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)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,6632
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,6632$	16,57 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 762,00 \text{ m}^2 * 16,57 \text{ €/m}^2$	12 626,34 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 584/1,3	$433,00 \text{ m}^2 * 16,57 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 174,81
parc. č. 584/2	$329,00 \text{ m}^2 * 16,57 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 451,53
Spolu		12 626,34

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č. 361	803 6	0,00	114,13	2
Rodinný dom č.370	803 6	0,00	89,22	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvoria	584/1,3	433,00
Záhrada	584/2	329,00

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č. 361	27 662,43
Rodinný dom č.370	21 581,18
Plot č.1	100,55
Plot č.2	32,53
Žumpa	86,22
Prípojka kanalizácie č.1	611,00
Prípojka kanalizácie č.2	53,66
Prípojka vody	360,46
Spevnená plocha	24,25
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 584/1,3 (433 m ²)	7 174,81
Záhrada - parc. č. 584/2 (329 m ²)	5 451,53
Všeobecná hodnota celkom	63 138,61
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	63 100,00

Slovom: Šestdesiattritisícsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Záložné právo, exekučné príkazy.

V Senici, dňa 2.8.2018

Ing. Pavol Patinka

IV. PRÍLOHY

1 objednávka
1 výpis z LV
1 kópia z mapy
1 nákres
1 rozhodnutie
22 fotografií - 3 listy

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 162/2018.