

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha,
Evidenčné číslo:
číslo telefónu, mot

Zadávateľ: U9a.s, Zelinárska č.6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 17.06.2020.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 103/2020

Vo vecí : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.97 na parc.KN č.7925/3 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.7925/1, 7925/2 a 7925/3 v k.ú. Neded, obec Neded k účelu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):

69(37)

Počet vyhotovení:

5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.97 na parc.KN č.7925/3 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.7925/1, 7925/2 a 7925/3 v k.ú. Neded, obec Neded, okres Šaľa.

2.Účel znaleckého posudku: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

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

Obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 7.07.2020, avšak bez sprístupnenia nehnuteľnosti vlastníčkou ktorá sa na stretnutí nezúčastnila. Prítomná bola však pracovníčka DS JUDr. Darina Katonová.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.07.2020.

5.Podklady na vypracovanie posudku:

a/ podklady dodané zadávateľom :

Objednávka U9 a.s, Zelinárska č.6 o vypracovanie zn.posudku zo dňa 17.06.2020.

Znalecký posudok č.47/2015 vyhotovený Ing. Máriou Kulcsárovou zo dňa 27.3.2015.

Znalecký posudok č.197/2019 vyhotovený Ing. Ľubomírom Rajnohom zo dňa 28.12.2019.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b/ - podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1188, k.ú Neded, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 06.7.2020.

Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 6 júla 2020.

6.Použitý právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/

2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z s účinnosťou od 1.9.2017.

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

VYHLÁŠKA č.218 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 9.júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z.o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

VYHLÁŠKA č.228 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20.júla 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité 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 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou i lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

-Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

-Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

-Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

-Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciu schopnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2020 t.j. 2,618, najbližšie dostupný koeficient k 3. kvartálu roka 2020.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

K_{po} - koeficient polohovej diferenciácie

b/ vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.1188- stavba rod.domu so s.č.97 na parc.č.7925/3 ako i pozemky parc.č.7925/1, 7925/2 a 7925/3 nachádzajúce sa v kat. území Neded, obce Neded.

Príslušenstvo k hlavnej stavbe rod.domu tvoria i ploty, studňa, drobné stavby a vonkajšie úpravy.

Vlastníci predmetných nehnuteľností sú zapísaní na

LV č.1188,

Ižáková Sabina:

1/1

c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Obhliadka predmetnej nehnuteľnosti nebola vykonaná na tvare miesta dňa 7.07.2020 pre nesprístupnenie nehnuteľnosti vlastníckou. Údaje ako i tech stav je odpísaný z poskytnutého ZP č. 47/2015 vypracovaný Ing. Kulcsárovo zo dňa 27.3.2015.

Zameranie nebolo vykonané dňa 7.07.2020.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 07.07.2020 iba z exteriéru ulice.

d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom

Projektová dokumentácia nebola znalkyni predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

podľa listu vlastníctva č.1188 k.ú. Neded.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.7925/1 záhrada o výmere 536 m²

parc.č.7925/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 240 m²

parc.č.7925/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 154 m²

Stavby: Rodinný dom s.č.97 na parc.č.7925/3

B. Vlastníci:

8.Ižáková Sabina r

Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ďarchy:

Por.č.:

8 Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava,

práva k nehnuteľnostiam podľa č.V 980/2015, zo dňa 12.06.2015.

8 Zriadenie záložného práva v prospech Ján Ižák

obaja byt

Z-2787/2017 - č.zm.862/2017.

Iné údaje:

Geometrický plán č.09/2012- Korcová zo

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48,

684/12 zo dňa 03.06.2015 - Z 1356/2015.

Poznámka:

Bez zápisu.

Pri porovnaní skutočného stavu s údajmi z katastra t.j. LV a KM. znalkyňa uvádza, že bol zistený súlad v právnej dokumentácii so skutočným stavom čo sa týka stavby RD. Drobné stavby chlievov ako i letnej kuchyne nie sú zakreslené v KM a zapísané v LV.

f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Stavby

Rodinný dom s.č.97 na parc. KN č.7925/3

Drobné stavby

Stavba letnej kuchyne na parc.KN č.7925/2

Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.7925/2

Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.7925/1

Spolu za Drobné stavby

Ploty

Plot predzáhradky na p.č.7925/2

Plot záhrady na p.č.7925/1

Spolu za Ploty

Studňa na p.č.7925/2

Vonkajšie úpravy

pripojka plynu na p.č.7925/

pripojka elektriny do stavby RD

kanalizačná pripojka na p.č.7925/2

kanalizačná šachta na p.č.7925/2

pripojka vody na p.č.7925/2

vodomerná šachta na p.č.7925/2

spevnené plochy betónové na p.č.7925/2

Spolu za Vonkajšie úpravy

Spolu stavby

Pozemky

záhrady - parc. č. 7925/1 (536 m²)

zastavaná plocha a nádvoria - parc. č. 7925/2 (240 m²)

zastavaná plocha a nádvoria - parc. č. 7925/3 (154 m²)

Spolu pozemky (930,00 m²)

g/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

Stavby: stavba garáže na parc.č.7925/2

Pozemky: -

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.97 na parc. KN č.7925/3

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.97 s vytvoreným prízemím v tvare písmena "L" s rozčlenením na pôvodnú i prístavbovú časť. Stavba je postavená na parc. KN č.7925/3. Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemia.

Dispozičné riešenie prízemia je nasledovné.

Pôvodná stavba

prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva z chodby, z časti izby do ulice, izby, kuchyne samostatného WC, vstupného zádveria, kúpelne a miestnosti špajze.

Prístavba prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva z časti izby do ulice, kotolne a miestnosti komory.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie sú spomenuté v poskytnutom zn. posudku. Vek stavby je určený na základe predložených čestných prehlásení spájajúcich zo začiatim užívania pôvodnej stavby v roku 1960-1961. Znalečka použila rok 1960. Následne uvádza že prístavba bola realizovaná v roku 1965. Podľa môjho názoru sú uvedené údaje zmatečné. Pôvodná stavba je s okrajovou chodbou a takýto typ domov sa stavал okolo roku 1930-1939. Prístavby izieb do ulice sa robil v 50 tých rokoch 20 storočia, taktiež materiál je možno nie pálená tehla, ale miešané murivo teda i nepálený stavebný materiál v pôvodnej časti. Považujem však vyššie uvedené úvahy za predmetné, pretože dané skutočnosti som nemohol osobne preskúmať. Výpočet znalečka urobila s analytickou metódou vzhľadom na rekonštrukciu do prvkov krátkodobej životnosti v roku 2012. Obhliadkou z ulice som zistil že krytinu tvorí plech pozinkovaný s poplástovaním ako i nové klampiarske konštrukcie vrátane žlabov a zvodov. Tieto stavebné úpravy spájam odhadom s rokom 2016.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k I. kvartálu roka 2020, t.j. 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku. Zmena je urobená v položke krytina kde vidím položenú novú plechovú krytinu s poplástovaním.

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	1960	7,60*14,20	107,92	
1. NP	1965	5,30*2,15+7,60*3,65	39,14	
Spolu 1. NP			147,06	120/147,06=0,816

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.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zväterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	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
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	

31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
Spolu	7435

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
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
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	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	Vnútorné 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
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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	1139

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7435 + 1139 \cdot 0,816)/30,1260$	277,65

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O/100
1	Základy vrát. zemných prác	11,20	60,00	6,72
2	Zvislé konštrukcie	17,94	60,00	10,76

3	Stropy	8,86	60,00	5,32
4	Zastrešenie bez krytiny	7,29	60,00	4,37
5	Krytina strechy	6,65	4,00	0,27
6	Klmpiarske konštrukcie	0,93	4,00	0,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,67	8,00	0,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,50	8,00	0,28
9	Vnútorné ker. obklady	1,69	8,00	0,14
10	Schody	0,00	60,00	0,00
11	Dvere	2,22	60,00	1,33
12	Vráta	0,00	60,00	0,00
13	Okná	6,18	8,00	0,49
14	Povrchy podláh	3,15	8,00	0,25
15	Vykurovanie	10,44	51,00	5,32
16	Elektroinštalácia	4,96	8,00	0,40
17	Bleskozvod	0,00	60,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,05	8,00	0,08
19	Vnútorná kanalizácia	0,12	8,00	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,41	8,00	0,03
21	Ohrev teplej vody	0,76	8,00	0,06
22	Vybavenie kuchýň	3,20	8,00	0,26
23	Hygienické zariadenia a WC	1,28	8,00	0,10
24	Výťahy	0,00	60,00	0,00
25	Ostatné	3,50	8,00	0,28
Opotrebenie				36,88%
Technický stav				63,12%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$277,65 \text{ €/m}^2 \cdot 147,06 \text{ m}^2 \cdot 2,618 \cdot 0,95$	101 551,30
Technická hodnota	63,12% z 101 551,30	64 099,18

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	101 551,30	64 099,18
Spolu	101 551,30	64 099,18

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Stavba letnej kuchyne na parc.KN č.7925/2

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba letnej kuchyne umiestnená vedľa RD v zadnej časti dvora. Stavebnotechnický popis je uvedený na str.9 v poskytnutom zn. posudku.Str. 9 tvorí prílohu môjho zn. posudku.

Vek stavby je spojený s rokom 1960. Dispozícia stavby je s jednou miestnosťou. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 60 rokov. Životnosť stavby je určená na 80 rokov. Deštrukčné v nosných konštrukciách stavby nie sú spomenuté ako i údržba stavby.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2019, ako najbližšie dostupný koeficient k 1.kvartálu roka 2020 je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku.

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	1960	(3,46+0,6)*4,88	19,81	18/19,81=0,909

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	
	4.2 trámčekové s podhlľadom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske 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	

14	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	14.7 vodorovná izolácia	50
	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		4840

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	Vnútorné vybavenie	
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
Spolu		305

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4840 + 305 * 0,909)/30,1260$	169,86

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$169,86 \text{ €/m}^2 * 19,81 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	8 368,91
Technická hodnota	$25,00\% \text{ z } 8\,368,91$	2 092,23

2.2.2 Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.7925/2

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná hospodárska budova so stavebnotechnickým popisom ako i zatriedením stavebných prvkov a konštrukcií odpísaných z poskytnutého zn.posudku uvedených na str. 10 a 11 tvoriacich prílohu môjho zn. posudku. Uvedené je že stavba je s dispozíciou jednej miestnosti s využitím na hospodárske účely. Životnosť znalkyňa určila na 60 rokov s výpočtom s lineárnou metódou. Vek stavby je určený iba odhadom doklady o veku stavby neboli predložené.

Deštrukčné konštrukcie v nosných konštrukciách stavby ako i údržba stavby v poskytnutom zn.posudku nie sú spomenuté.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobi vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k I. kvartálu roka 2020, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2020 je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_m) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku.

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	1960	3,76*3,88	14,59	18/14,59=1,234

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	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3480

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3480 + 0 * 1,234)/30,1260$	115,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	60	0	60	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$115,51 \text{ €/m}^2 * 14,59 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	4 191,49
Technická hodnota	$0,00\% \text{ z } 4 191,49$	0,00

2.2.3 Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.7925/1**POPIS STAVBY**

Predmetom ocenenia je drobná hospodárska budova s umiestnením za hospodárskou budovou v záhrade. Stavebnotechnický popis ako i zatriedenie stavebných prvkov a konštrukcií je odpísaný z poskytnutého zn.posudku uvedený na str. 12 a 13 tvoriacich prílohu môjho zn. posudku. Uvedené je že stavba je s dispozíciou dvoch miestností s využitím na hospodárske účely. Životnosť stavby znalkyňa určila na 60 rokov s výpočtom s lineárnou metódou. Vek stavby je určený iba odhadom doklady o veku stavby neboli predložené.

Deštrukčné konštrukcie v nosných konštrukciách stavby ako i údržba stavby v poskytnutom zn.posudku nie sú spomenuté.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobi vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k I. kvartálu roka 2020, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2020 je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku.

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	1960	$(3,66+2,32)*3,62$	21,65	$18/21,65=0,831$

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.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3300

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3300 + 0 * 0,831)/30,1260$	109,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	60	0	60	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$109,54 \text{ €/m}^2 * 21,65 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	5 898,26
Technická hodnota	0,00% z 5 898,26	0,00

2.2.4 Plot predzáhradky na p.č.7925/2

Predmetom ocenenia je plot situovaný od ulice v čele pozemku. Plot je zhotovený na bet. základových konštrukciách i s podmúrovkou a vrchnej kovovej rámovej konštrukcie s kovovou výplňou. Dĺžka plotu je 9,95

m a s výškou výplne 1,25 m. Do plotu sú osadené kovové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s plechovou výplňou.

Vek plotu spájam s rokom 1969. $2020 - 1969 = 51$ rokov. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický stav na 70 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6

-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6

-pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

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	9,95m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,95m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	12,44m ²	435	14,44 €/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: 9,95 m
Pohľadová plocha výplne: $9,95 \cdot 1,25 = 12,44 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
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 predzáhradky na p.č.7925/2	1969	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,95m \cdot 53,98 \text{ €/m} + 12,44m^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 1ks \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 2,618 \cdot 0,95$	2 730,77
Technická hodnota	$27,14 \% \text{ z } 2 730,77 \text{ €}$	741,13

2.2.5 Plot záhrady na p.č.7925/1

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v časti záhrady. Plot je konštrukčne zhotovený z osadených betónových stĺpikov a z prichyteného drôteného pletiva. Uvedená dĺžka plotu je 46,95 m s výškou výplne 1,65 m.

Vek plotu je určený odhadom na 55 rokov. 2020-1965= 55 rokov. Životnosť stavby plotu je určená na 55 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6

-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6

-prípočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	46,95m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	77,47m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 46,95 m
Pohľadová plocha výplne: 46,95*1,65 = 77,47 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kcú = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: km = 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 záhrady na p.č.7925/1	1965	55	0	55	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(46,95\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 77,47\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,618 * 0,95$	3 088,22
Technická hodnota	0,00 % z 3 088,22 €	0,00

2.2.6 Studňa na p.č.7925/2

Studňa kopaná s priemerom 900 mm s uvažovanou hĺbkou 6 m s umiestnením pred letnou kuchyňou na p.č.7925/2. Vek studne je spojený s rokom 1960. 2020-1960= 60 rokov. Životnosť studne je určená na 80 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) studne sa vypočíta podľa prílohy č.7.

Východisková hodnota (Vh) sa upravuje koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 900 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stuďňa na p.č.7925/2	1960	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1 \text{ m}) \cdot 2,618 \cdot 0,95$	1 384,47
Technická hodnota	25,00 % z 1 384,47 €	346,12

2.2.7 prípojka plynu na p.č.7925/2

Predmetom ocenenia je prípojka plynu s uvedenou dĺžkou 12,5 m z poskytnutého zn.posudku. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 25 rokov. 2020-1995= 25 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: 16,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
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 na p.č.7925/2	1995	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	579,03
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 579,03 \text{ €}$	289,52

2.2.8 prípojka elektriny do stavby RD

Predmetom ocenenia je prípojka elektriny s uvedenou dĺžkou 12,0 m avšak jednoznačne drôtová na 380 V. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1960. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 60 rokov. $2020-1960=60$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AIfE

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 4
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
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 elektriny do stavby RD	1960	60	0	60	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,618 * 0,95$	1 331,39
Technická hodnota	$0,00 \% \text{ z } 1 331,39 \text{ €}$	0,00

2.2.9 kanalizačná prípojka na p.č.7925/2

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s uvedenou dĺžkou 18,50 m vedúca do verejnej stoky zhotovená z PVC s priemerom 110 mm. Uvažované je že prípojka bola realizovaná v roku 2003. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 17 rokov. 2020-2003= 17 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $12,20+6,30 = 18,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
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 [%]
kanalizačná prípojka na p.č.7925/2	2003	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	809,34
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 809,34 \text{ €}$	534,16

2.2.10 kanalizačná šachta na p.č.7925/2

Predmetom ocenenia je kanalizačná šachta umiestnená vedľa domu. Uvažované je že prípojka bola realizovaná v roku 2003. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 17 rokov. 2020-2003= 17 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
 Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 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 [%]
kanalizačná šachta na p.č.7925/2	2003	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} \cdot 303,72 \text{ €/Ks} \cdot 2,618 \cdot 0,95$	755,38
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 755,38 \text{ €}$	498,55

2.2.11 prípojka vody na p.č.7925/2

Predmetom ocenenia je prípojka vody s napojením z verejného rozvodu s uvedenou dĺžkou 18,90 m. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1986. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 34 rokov. $2020-1986 = 34$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (V_h), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,618 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (k_M)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: $10,7+8,2 = 18,9 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 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 na p.č.7925/2	1986	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	1 950,29
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1\,950,29 \text{ €}$	624,09

2.2.12 vodomerná šachta na p.č.7925/2

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s uvedenou kubatúrou 3,37 m³.o.p. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1986. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 34 rokov. 2020-1986= 34 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,65*1,36*1,50 = 3,37 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
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 na p.č.7925/2	1986	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,37 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	2 131,17
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 2\,131,17 \text{ €}$	681,97

2.2.13 spevnené plochy betónové na p.č.7925/2

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy betónové o ploche 64,05 m² vybudované v roku 1965. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 55 rokov. 2020-1965= 55 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 55 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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:

$5,55 \times 3,85 + 1,22 \times 1,55 + 0,6 \times 5,30 + 2,75 \times 12,55 + 0,42 \times 2,2 + 0,65 \times 3,35 = 64,05 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$

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 [%]
spevnené plochy betónové na p.č.7925/2	1965	55	0	55	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$64,05 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \times 2,618 \times 0,95$	1 374,75
Technická hodnota	$0,00 \% \text{ z } 1\,374,75 \text{ €}$	0,00

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.97 na parc. KN č.7925/3	101 551,30	64 099,18
Drobné stavby		
Stavba letnej kuchyne na parc.KN č.7925/2	8 368,91	2 092,23
Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.7925/2	4 191,49	0,00
Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.7925/1	5 898,26	0,00
Ploty		
Plot predzáhradky na p.č.7925/2	2 730,77	741,13
Plot záhrady na p.č.7925/1	3 088,22	0,00
Studňa na p.č.7925/2	1 384,47	346,12
Vonkajšie úpravy		
prípojka plynu na p.č.7925/2	579,03	289,52
prípojka elektriny do stavby RD	1 331,39	0,00
kanalizačná prípojka na p.č.7925/2	809,34	534,16
kanalizačná šachta na p.č.7925/2	755,38	498,55
prípojka vody na p.č.7925/2	1 950,29	624,09
vodomerná šachta na p.č.7925/2	2 131,17	681,97
spevnené plochy betónové na p.č.7925/2	1 374,75	0,00
Celkom:	136 144,77	69 906,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.97 sa nachádza v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. Obec Neded je stavebne zrastená s obcou Vlčany. Dom je samostatne stojaci, prízemný s pôdorysom v tvare písmena "L" s rozčlenením na pôvodnú ako i prístavbové časti.

Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam s rozšírenými službami obyvateľstvu. Jedná sa o obec do 5000-(3298) obyvateľov. Obec leží v trase pozemnej komunikácie štátnej cesty Šaľa - Komárno.

Jedná sa o bývalú strediskovú obec so vzdialenosťou do okresného Šale je 17 km a do najbližších miest a to N. Zámky 32 km a Komárno so vzdialenosťou 36 km. V obci je obecny úrad, kultúrny dom, pošta, ZŠ 1-9 ročník, MŠ, lekáreň, lekári, obchody s potravinovým a priemyselným tovarom, ako i s rozšírenými službami obyvateľstvu. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravou ako i s vlakovou dopravou.

Orientácia obytných miestností určujem do JZ strany ako prevažujúcu.

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: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Neded určujem koeficient predajnosti 0,215, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,215

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,215 + 0,430)	0,645
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,430
III. trieda	Priemerný koeficient	0,215
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,118
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,215 - 0,194)	0,022

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	Kpdi	Váha v _i	Výsledok Kpdi*v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,215	13	2,80
2	Poloha nehnuteľností v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,430	30	12,90
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,430	8	3,44
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,645	7	4,52
5	Príslušenstvo nehnuteľností bez dopadu na cenu nehnuteľností	III.	0,215	6	1,29
6	Typ nehnuteľností	III.	0,215	10	2,15

	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,430	9	3,87
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,430	6	2,58
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,430	5	2,15
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,645	6	3,87
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,430	7	3,01
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,215	7	1,51
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,215	10	2,15
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,215	8	1,72
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,430	9	3,87
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,215	8	1,72
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,022	7	0,15
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,022	4	0,09
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,215	20	4,30
	Spolu			180	58,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 58,08 / 180$	0,323
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 69\,906,95 \text{ €} * 0,323$	22\,579,94 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 záhrady

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}},$$

kde

M-výmera pozemkov v m²

VŠHmj - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²VŠHmj - VHmj*kpd (Euro/m²),

kde

VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VHmj

Euro/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Euro.
 kde patrí aj obec Neded, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z obce Šaľa t.j. 80% z 9,96.-Euro.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce v bežnej zástavbe rodinných domov so spolupôsobením s pozemkom na ktorom je stavba RD so s.č.97 ako i parcela č.7925/2. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod ako i kanalizačný rozvod. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako záhrada.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

kpd= Ks*kv*kd*kp*ki*kz (-), kde

- ks je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- kv je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- kd je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- kp je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- kz je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- kr je koeficient reduktujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
7925/1	záhrada	536,00	1/1	536,00

Obec:

Neded

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 9,96 €/m² = 7,97 €/m²

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient situácie	všeobecnej	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
kv koeficient intenzity využitia		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
kd koeficient dopravných vzťahov		2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia		3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku		4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient zvyšujúcich faktorov		4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
kr koeficient reduktujúcich faktorov		0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,15 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	2,4941
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,4941$	19,88 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 7925/1	$536,00 \text{ m}^2 * 19,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 655,68
Spolu		10 655,68

3.2.1.2 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{H_{\text{mj}}} * k_{PD} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{H_{mj}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{H_{mj}}

Euro/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Euro,
kde patrí aj obec Neded, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z obce Šaľa t.j. 80% z 9,96.-Euro.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Neded v bežnej zástavbe rodinných domov. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, ako i kanalizačný rozvod. Pozemky sú s kultúrou zastavané plochy a nádvorie. Na parc.č.7925/3 je postavená stavba RD so s.č.97 a parc.č.7925/2 je dvorom i s postavenými drobnými stavbami.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z (-), \text{ kde}$$

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
7925/2	zastavaná plocha a nádvorie	240,00	1/1	240,00
7925/3	zastavaná plocha a nádvorie	154,00	1/1	154,00
Spolu výmera				394,00

Obec:

Neded

Východisková hodnota:

$$V_{H_{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do	0,90

		50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	
k_v	koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D	koeficient vzťahov dopravných	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F	koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_i	koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z	koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k_R	koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,15 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	2,4941
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,4941$	19,88 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 7925/2	$240,00 \text{ m}^2 * 19,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 771,20
parceta č. 7925/3	$154,00 \text{ m}^2 * 19,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 061,52
Spolu		7 832,72

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.97 na parc. KN č.7925/3		0,00	147,06	1
Stavba letnej kuchyne na parc.KN č.7925/2		0,00	19,81	1
Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.7925/2		0,00	14,59	1
Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.7925/1		0,00	21,65	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Záhrady	7925/1	536,00
zastavaná plocha a nádvoría	7925/2	240,00
zastavaná plocha a nádvoría	7925/3	154,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

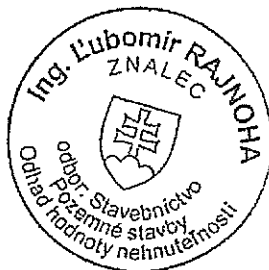
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.97 na parc. KN č.7925/3	20 704,03
Drobné stavby	
Stavba letnej kuchyne na parc.KN č.7925/2	675,79
Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.7925/2	0,00
Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.7925/1	0,00
Ploty	
Plot predzáhradky na p.č.7925/2	239,38
Plot záhrady na p.č.7925/1	0,00
Studňa na p.č.7925/2	111,80
Vonkajšie úpravy	
prípojka plynu na p.č.7925/2	93,51
prípojka elektriny do stavby RD	0,00
kanalizačná prípojka na p.č.7925/2	172,53
kanalizačná šachta na p.č.7925/2	161,03
prípojka vody na p.č.7925/2	201,58
vodomerná šachta na p.č.7925/2	220,28
spevnené plochy betónové na p.č.7925/2	0,00
Spolu stavby	22 579,94
Pozemky	
záhrady - parc. č. 7925/1 (536 m ²)	10 655,68
zastavaná plocha a nádvoría - parc. č. 7925/2 (240 m ²)	4 771,20

zastavaná plocha a nádvoría - parc. č. 7925/3 (154 m ²)	3 061,52
Spolu pozemky (930,00 m ²)	18 488,40
Všeobecná hodnota celkom	41 068,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	41 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťjedentisícsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložne právo banky a výkon dobrovoľnej dražby.

V Zlatých Moravciach, dňa 08.08.2020



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka U9 a.s, Zelinárska č.6 o vypracovanie zn.posudku zo dňa 17.06.2020.
- 3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1188, k.ú Neded, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 06.7.2020.
- 5. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 6 júla 2020.
- 6-8. Geometrický plán vyhotovený Lenkou Korcovou zo dňa 29.3.2012 č.plánu 9/2012 s úr. overením pod č.119/2012 zo dňa 2. apríla 2012.
- 9-10. Čestné vyhlásenia Ireny Horváthovej a Magdalény Takácsovej o veku stavby RD zo dňa 5.03.2012.
- 11. Situácia prip. inž. sietí.
- 12. Pôdorys prízemie v M=1:100.
- 13-34. Strany č.3-24 z poskytnutého zn.posudku.
- 35-36. Fotodokumentácia z poskytnutého zn.posudku.
- 37. Fotodokumentácia vyhotovená pri neuskufočnenej obhliadke z exteriéru ulice.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Ľubomír Rainoha

V Bratislave, dňa 17.06.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1188	Okres: Šaľa Obec: Neded Katastrálne územie: Neded	Okresný úrad – katastrálny odbor: Šaľa	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
7925/1	Záhrada	536	
7925/2	Zastavaná plocha a nádvorie	240	
7925/3	Zastavaná plocha a nádvorie	154	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
97	7925/3	Rodinný dom	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Sabina Ižáková
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 07.07.2020 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v

elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresy zp@u9.sk a zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

	U9, a.s., Zelinárska 6 821 08 Bratislava
	OS Bratislava I., odd. Sp. v. 10/B IČ: 3506743 DIČ: 2021004280
	IC DP: SUT031706280

U9, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Šaľa

Obec: NEDED

Katastrálne územie: Neded

Dátum vyhotovenia 06.07.2020

Čas vyhotovenia: 19:24:26

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1188

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
7925/ 1	536	záhrada	4	1		
7925/ 2	240	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
7925/ 3	154	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
97	7925/ 3	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

8 Ižáková Sabína r

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nenutelnosti na dobrovoľnej dražbe - na pozemky registra C KN parcelné číslo 7925/1, 7925/2, 7925/3 a na rodinný dom so súpisným číslom 97 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 7925/3 zo dňa 11.07.2019 podľa č. P-160/2019 - č.z. 480/2019.

Titul nadobudnutia

Okresný súd Galanta - Uznesenie 10D/219/2016 D not. 4/2017 právoplatné dňom 24.11.2017 - Z-2787/2017 - č. zm. 862/2017.

Tituly nadobudnutia LV:

Obec Neded č. 214/2012 - Rozhodnutie o zrušení a o určení súpisného čísla zo dňa 18.04.2012 - Z 779/2012.

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 980/2015 zo dňa 12.06.2015
- Zriadenie záložného práva v prospech Ján Ižák r 9] a v prospech Katarína Ižáková obaja bytom Neded č. 6, podľa Uznesenia 10D/219/2016 D not. 4/2017 právoplatné dňom 24.11.2017 - Z-2787/2017 - č. zm. 862/2017.

ine údaje.

Geometrický plán č. 09/2012-Korcová zo dňa 02.04.2012 - Z 779/2012.

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Výmaz záložného práva pod č.
684/12 zo dňa 03.06.2015 - Z 1356/2015.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

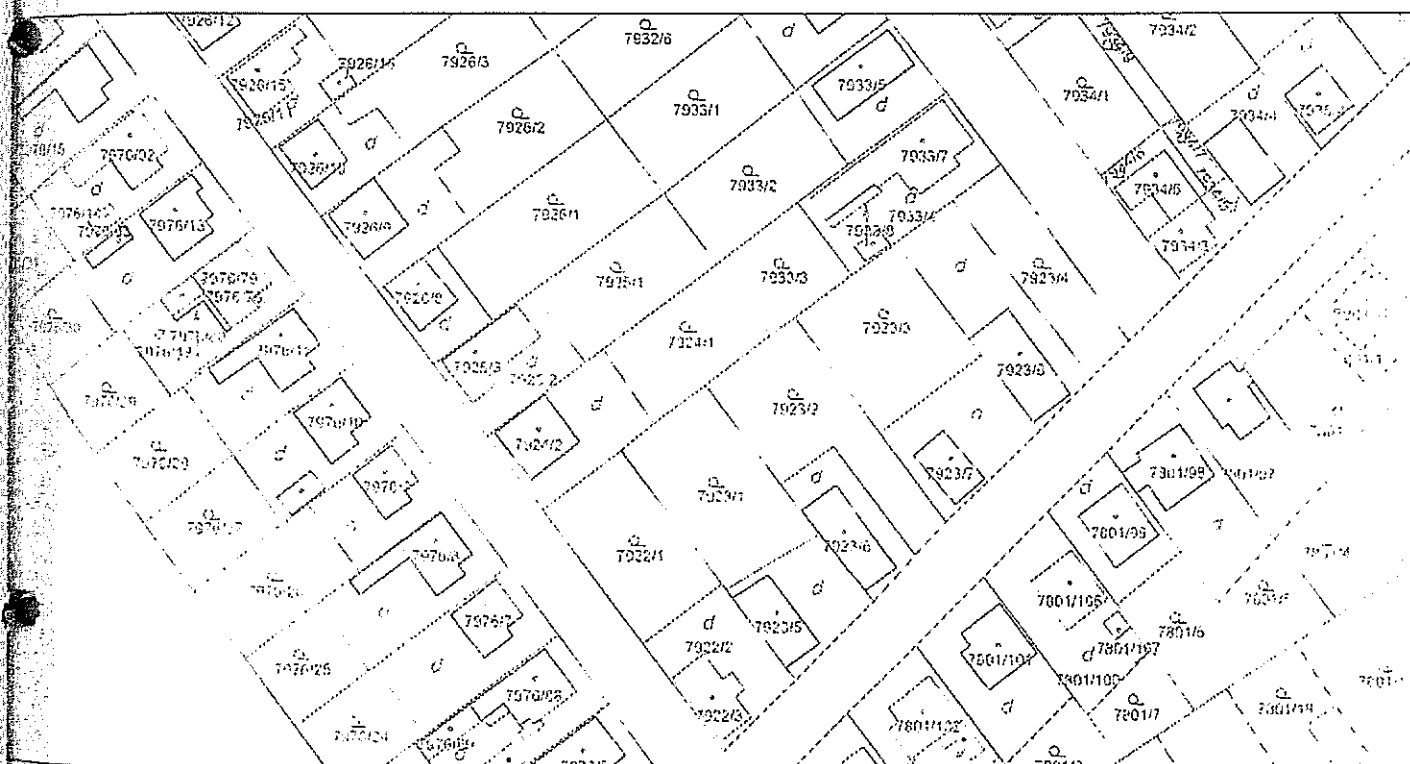
Vytvorené cez katastrálny portál

pondelok 6. júla 2020 19:26

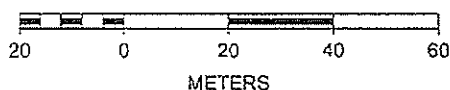
Okres: Šaľa

Obec: NEDED

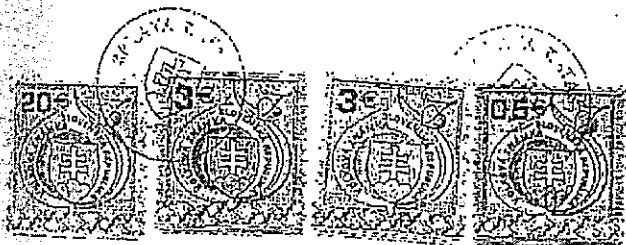
Katastrálne územie: Neded



SCALE 1 : 1 380

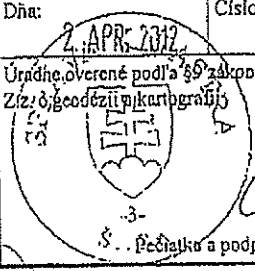


METERS



Spopisované podľa zákona NR SR
č. 143/95 Z.z. o správaní pospisovania
v zmysle nariadení vlády SR

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotovitel Lenka Korcová Geodetické práce Stará poštová 534 tel.: 0907 349 553 IČO : 43091083		Kraj Nitriansky Katastrálne územie Neded	Okres Šaľa Číslo plánu 09/2012	Obec Neded Mapový list č. ZS XI-25-2
		GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie prístavby k rod. domu p.č. 7925/3		
Vyhotovil Dňa: 29.3.2012 Meno: Lenka Korcová		Autorizačne overil Dňa: 29.3.2012 Meno: Ing. Ivan Tischljár		Úradne overil Meno: Ing. Aladár VARGA Dňa: 2. APR 2012 Číslo: 119/2012
Nové hranice boli v prírode označené múrmi Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 374 Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom 		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii 

Výkaz výmer															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely											ha	m2		
LV	Pk	KN	ha	m2											
1180		7925/2		394	zastav. plocha						7925/2	240	zastav. plocha 18		doterajší
											7925/3	154	zastav. plocha 15 16		detto
Spolu :												394			

Legenda:

Kód spôsobu využívania 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
16 - Pozemok na ktorom je dvor

Kód druhu stavby 10 - Rodinný dom



Čestné vyhlásenie

Podpísaný(á) Magdaléna Takácsová

nar. dňa _____ rodné číslo _____

trvale bytom _____

mám vedomosti o tom, že rodinný dom súp. č.97 v k.ú. obce Neded
čestne vyhlasujem, že _____

bol postavený v rokoch 1960 -1961.

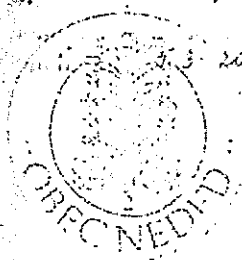
Toto vyhlásenie bude slúžiť ako doklad pre _____
Znalca

Som si vedomý (á) trestných následkov, ktoré by ma v prípade uvedenia
nepravdivých údajov v tomto vyhlásení postihli, načo som bol (a) správnym orgánom pred
jeho podpísaním upozornený /á/ (§ 39 zákon č. 71/1967 Zb. v znení neskorších
predpisov).

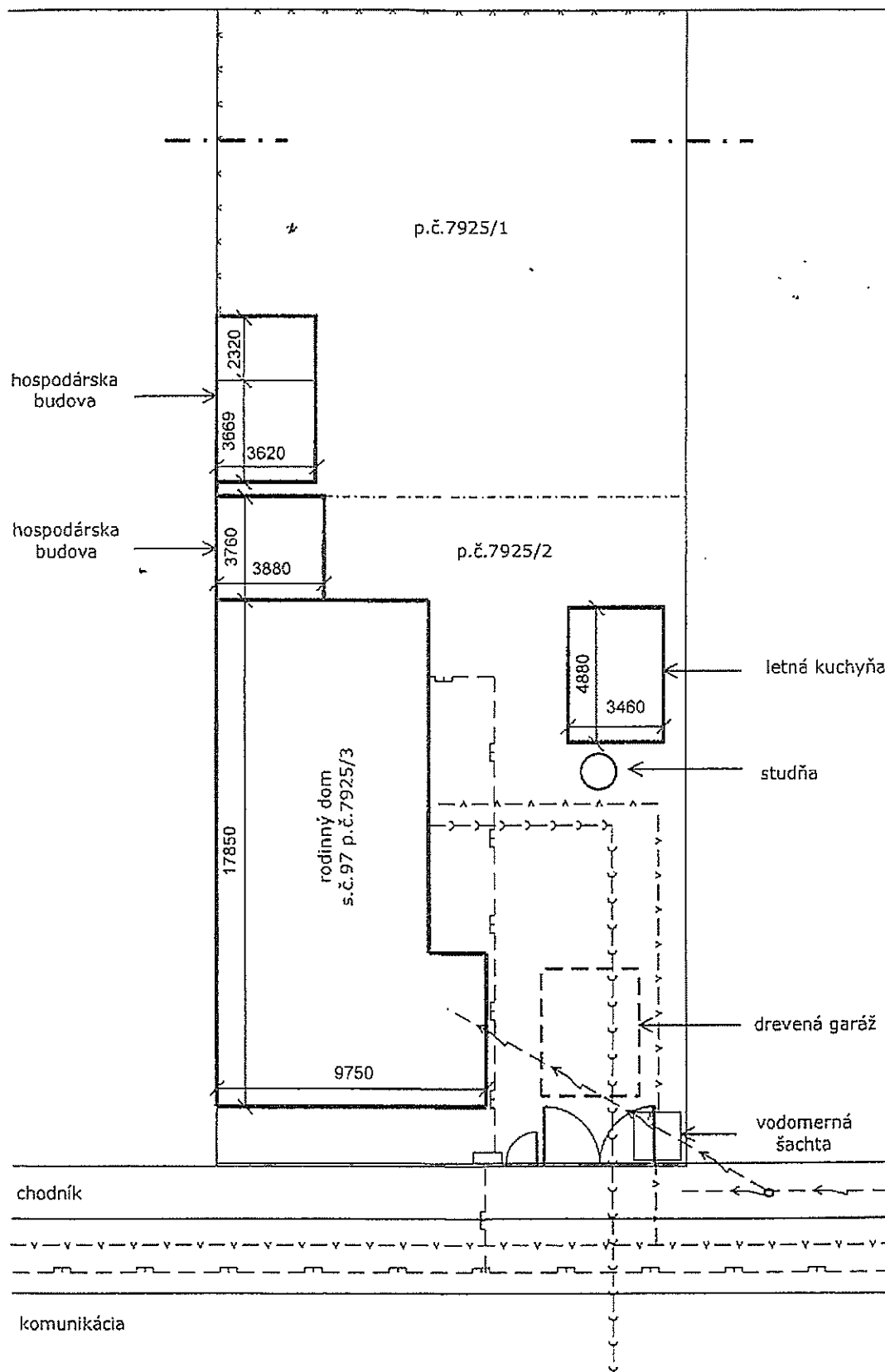
Dňa 05.03.2012

Takácsová
Podpis

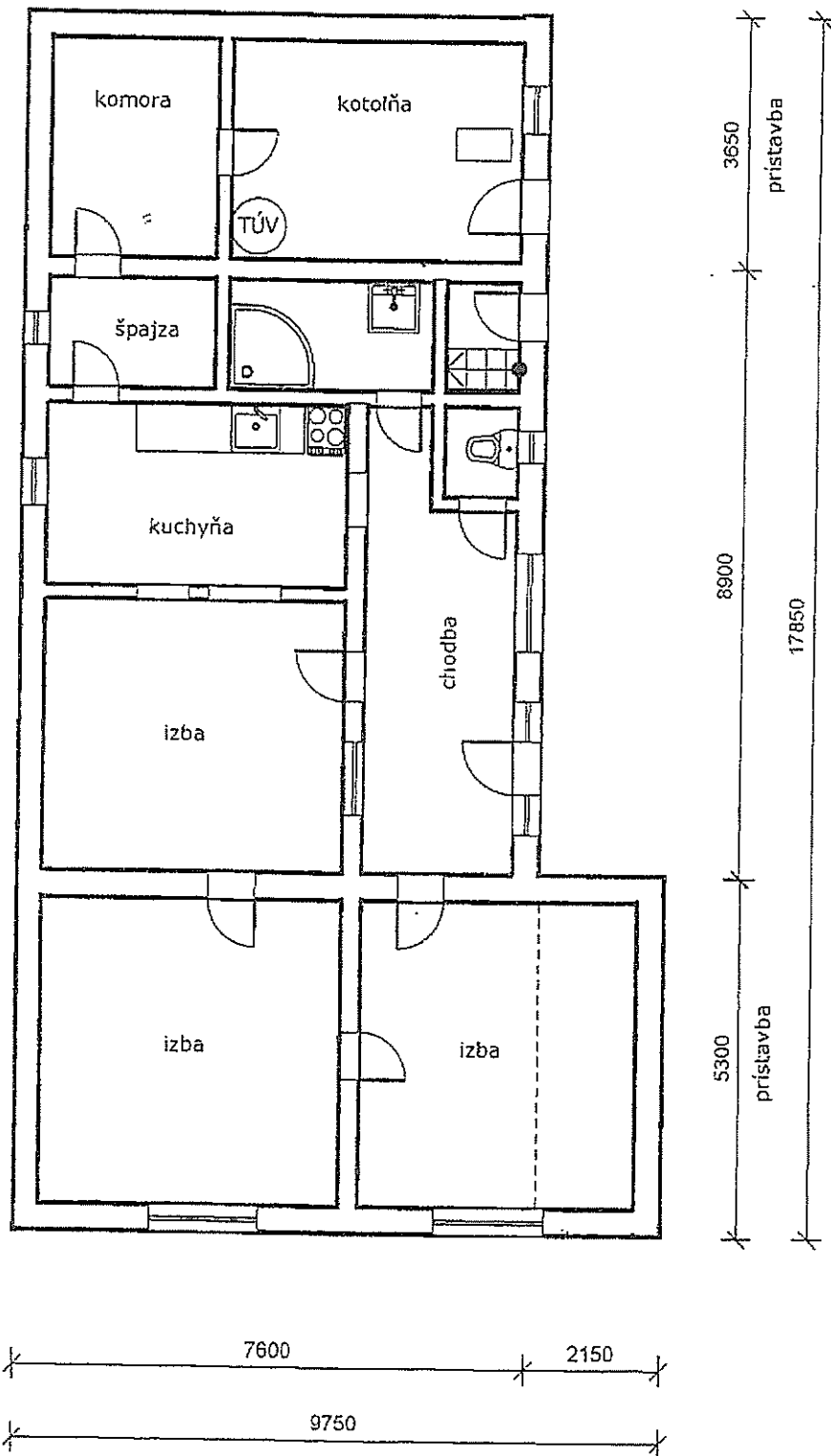
Magdaléna Takácsová



Situácia M 1:200



Pôdorys rodinného domu M 1:100



II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

Príloha č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky 626/2007 Z.z. 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2014.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1188

k.ú. Neded, obec Neded, okres Galanta, zo dňa 16.3.2015

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Pozemky registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 7925/1.....výmera 536 m².....záhrady

Parc.č. 7925/2.....výmera 240 m².....zastavané plochy a nádvoría

Parc.č. 7925/3.....výmera 154 m².....zastavané plochy a nádvoría

Iné údaje:

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVÁVNENÉ OSOBY

Vlastníci

Ižák Ján r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel.....1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva podľa č. V 1067/2012 zo dňa 6.7.2012

Tituly nadobudnutia LV:

Obec Neded č. 214/2012 - Rozhodnutie o zrušení a určení súpisného čísla zo dňa 18.4.2012

ČASŤ C: ŤARCHY

zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 3 Bratislava, IČO: 00 151 653 podľa V 684/2012 zo dňa 22.5.2012

Iné údaje:

Geometrický plán č. 09/2012 - Korcová

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.3.2015

Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 25.3.2015

Zameranie rodinného domu bolo vykonané dňa 25.3.2015

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia rodinného domu nebola zachovaná a nebola porovnaná so skutkovým stavom pri obhliadke. Skutkový stav rodinného domu bol zameraný, pôdorys tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Porovnanie súladu popisových a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Rodinný dom s prístavbou s.č. 97 na parc.č. 7925/3 a pozemky parc.č. 7925/1, 7925/2, 7925/3 sú evidované na liste vlastníctva č. 1188. Rodinný dom je zakreslený v katastrálnej mape. Nehnuteľnosti sú evidované v popisových aj geodetických údajoch katastra nehnuteľností v súlade so skutočnosťou. Drobné stavby: chlievy a letná kuchyňa nie sú evidované v popisových ani geodetických údajoch katastra nehnuteľností.

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

- Rodinný dom s.č. 97 na p.č. 7925/3
- Letná kuchyňa na p.č. 7925/2
- Hospodárske budovy na p.č. 7925/1,2
- Vonkajšie úpravy na p.č. 7925/2
- Oplotenie na p.č. 7925/1,
- Pozemky parc.č. 7925/1, 7925/2, 7925/3 k.ú. Neded

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

- Drevená garáž bez pevného základu na parc.č. 7925/2.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 97 na p.č. 7925/3

POPIS STAVBY

Rodinný dom s prístavbou s.č. 97 na parcele č. 7925/3 v katastrálnom území obce Neded, okres Šaľa, je samostatne stojací, jednopodlažný nie je podpivničený a zastrešený je šikmou strechou. Kolaudačné rozhodnutie ani iný doklad o užívaní zachovaný nebol, príslušný obecny úrad potvrdenie o veku stavby nevydal. Užívanie rodinného domu stanovujem odborným odhadom a na základe čestného vyhlásenia susedov z 5.3.2012 ako aj na základe zisteného konštrukčného riešenia materiálového vyhotovenia hodnotenej stavby. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1960. Prístavba k domu sa realizovala v roku 1965. Na rodinnom dome bola prevedená čiastočná rekonštrukcia v roku 2012, ktorá zahŕňala výmenu vonkajších aj vnútorných povrchových úprav, podláh, všetkých okien, inštalácie elektriky, vody a kanalizácie, osadenie nového kotla a zásobníkového ohrievača TUV, vnútorné vybavenie kúpeľne, záchodu a kuchyne. Životnosť domu stanovujem 100 rokov, opotrebenie vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu, počítam analytickou metódou.

Technické riešenie rodinného domu:

Základové konštrukcie domu sú základové pásy z prostého betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové a nosné konštrukcie sú z tehál do hrúbky 450 mm a deliace konštrukcie hrúbky do 200-150 mm. Strop je drevený trámový s rovným podhlädom. Konštrukcia krovu je drevená, stanová, krytina je z cementových drážkoviek. Klampiarske konštrukcie, strešné žľaby a odpadové rúry sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia omietka je silikátová vyhotovená zo štyroch strán, z dvoch strán je prevedený keramický sokel. Vnútorné omietky sú hladké s maľovkou, obklady v kúpeľni a v kuchyni sú keramické. Všetky okná sú plastové s izolačným dvojsklom, opatrené kovovými žalúziami. Vchodové dvere sú plastové presklené, vnútorné dvere sú hladké do drevených resp. ocelových zárubní. Podlahy v izbách a v kuchyni je z PVC, v kúpeľni a na chodbe je uložené keramická dlažba. Vnútorné vybavenie, zdravo-technické zariadenie je prevedené v štandardnom vyhotovení. Vykurovanie domu je ústredné, vykurovacie telesá sú liatinové radiátory, zdroj tepla je plynový kotol. Rozvody vody sú teplej aj studenej, prípojka vody je vedená z verejného vodovodu, príprava TUV je pomocou zásobníkového ohrievača. Kanalizácia z plastových rúr je zavedená do verejnej kanalizácie, plynoinštalácia domu je prevedená cez prípojku plynu z bočnej strany domu. Elektroinštalácia domu je svetelná aj motorická s umiestnením rozvážacej skrine s poiskami.

Dispozičné riešenie rodinného domu:

Dom je prístupný z bočnej strany, cez chodbu, kuchyňa a jedna izba sú orientované do dvora na juhovýchod, ďalšie dve izby sú orientované na juhozápad do ulice. Z chodby je prístupná kúpeľňa a záchod. Zadná časť domu (komora a kotolňa) je prístupná priamo z dvora alebo cez kuchyňu.

Vnútorne vybavenie rodinného domu:

Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou s povrchom na báze dreva s vrchnou aj spodnou skriňovou zostavou, nerezovým drezom, elektrickým sporákom a digestorom. V kúpeľni je osadený sprchovací kút a keramické umývadlo s pákovými vodovodnými batériami. Samostatný záchod je osadený vedľa. V kotolni je namontovaný zásobníkový ohrievač TUV a plynový kotol.

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. NP	1960	7,60*14,20	107,92	
1. NP	1965	5,30*2,15+7,60*3,65	39,14	
Spolu 1. NP			147,06	120/147,06=0,816

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
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.5 z cementových drážkoviek	355
12	Klampiarske konštrukcie strechy	

	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
15.	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	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
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6840

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka	
	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
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	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 (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 (1 ks)	20
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
	40.5 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	1139

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,255$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6840 + 1139 * 0,816)/30,1260$	257,90

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	12,03	55,00	6,62
2	Zvislé konštrukcie	14,54	55,00	8,00
3	Stropy	9,53	55,00	5,24
4	Zastrešenie bez krytiny	7,83	55,00	4,31
5	Krytina strechy	4,45	55,00	2,45
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	55,00	0,55
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,01	3,00	0,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,76	3,00	0,11
9	Vnútorne keramické obklady	1,82	3,00	0,05
10	Schody	0,00	55,00	0,00

11	Dvere	2,38	55,00	1,31
12	Vráta	0,00	55,00	0,00
13	Okná	6,64	3,00	0,20
14	Povrchy podláh	3,38	3,00	0,10
15	Vykurovanie	11,22	55,00	6,17
16	Elektroinštalácia	5,33	3,00	0,16
17	Bleskozvod	0,00	55,00	0,00
18	Vnútorňý vodovod	1,13	3,00	0,03
19	Vnútorňá kanalizácia	0,13	3,00	0,00
20	Vnútorňý plynovod	0,44	3,00	0,01
21	Ohrev teplej vody	0,81	3,00	0,02
22	Vybavenie kuchýň	3,43	3,00	0,10
23	Hygienické zariadenia a WC	1,38	3,00	0,04
24	Výťahy	0,00	55,00	0,00
25	Ostatné	3,76	3,00	0,11
	Opotrebenie			35,73%
	Technický stav			64,27%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	257,90 €/m ² *147,06 m ² *2,255*0,95	81 248,63
Technická hodnota	64,27% z 81 248,63	52 218,49

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	81 248,63	52 218,49
Spolu	81 248,63	52 218,49

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa na p.č. 7925/2

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je drobná stavba, letná kuchyňa na p.č. 7925/2, ktorá je umiestnená vedľa rodinného domu zadnej časti dvora. Stavba bola postavená v roku 1960. Stavba má doplnkovú funkciu k rodinnému domu, z toho dôvodu som budovu podľa JKSO zatriedila ako drobná stavba, JKSO 815 94. Dispozične je delená na jednu miestnosť a využívaná je sezónne na účely kuchyne. Životnosť stavby stanovujem 80 rokov, opotrebenie vzhľadom počítam lineárnou metódou.

stavba má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, zastrešená šikmou strechou. Základy tvoria betónové základové pásy bez izolácie. Obvodové konštrukcie sú murované z tehál do hrúbky 30 cm, vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky sú hladké. Strecha je sedlová, krov je drevený, strop je drevený s podhládom, krytina strechy je pálená, klampiarske konštrukcie sú pozinkované. Okno je drevené zdvojené, dvere sú rámové do drevenej zárubne. Podlaha je z keramických dlaždíc. Osadený je kuchynský sporák na tuhé palivo, odvod spalín je do murovaného komína. Namontovaná je svetelná elektroinštalácia. Objekt je bez ďalších inštalácií a bez ďalšieho vnútorného vybavenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	(3,46+0,6)*4,88	19,81	18/19,81=0,909

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	
	4.2 trámčekové s podhládom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255

13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodrovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4840

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	Vnútorne vybavenie	
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	305

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,255$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4840 + 305 * 0,909)/30,1260$	169,86

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$169,86 \text{ €/m}^2 * 19,81 \text{ m}^2 * 2,255 * 0,95$	7 208,51
Technická hodnota	$31,25\% \text{ z } 7 208,51$	2 252,66

2.2.2 Hospodárska budova na p.č. 7925/2

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je drobná stavba, hospodárska budova na p.č. 7925/2, ktorá je umiestnená za rodinným domom. Stavba bola postavená v roku 1960. Stavba má doplnkovú funkciu k rodinnému domu, z toho dôvodu som budovu podľa JKSO zatriedila ako drobná stavba, JKSO 815 95. Dispozične je delená na jednu miestnosť a využívaná je na hospodárske účely. Životnosť stavby stanovujem 60 rokov, opotrebenie vzhľadom počítam lineárnou metódou.

Stavba má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, zastrešená šikmou strechou. Základy tvoria betónové základové pásy bez izolácie. Obvodové konštrukcie sú murované z tehál do hrúbky 30 cm, vonkajšie omietky aj vnútorné omietky sú hladké. Strecha je sedlová, krov je drevený, strop je drevený bez podhládu, krytina strechy je z azbestocementových vlnoviek, klampiarske konštrukcie nie sú prevedené, dvere sú jednoduché drevené. Podlaha je hrubá betónová. Objekt je bez inštalácií a bez vnútorného vybavenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	3,76*3,88	14,59	18/14,59=1,234

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	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3480

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,255$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3480 + 0 * 1,234)/30,1260$	115,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$115,51 \text{ €/m}^2 * 14,59 \text{ m}^2 * 2,255 * 0,95$	3 610,31
Technická hodnota	$8,33\% \text{ z } 3\,610,31$	300,74

2.2.3 Hospodárska budova na p.č. 7925/1**POPIS STAVBY**

Predmetom ohodnotenia je drobná stavba, hospodárska budova na p.č. 7925/1, ktorá je umiestnená za hospodárskou budovou v záhrade. Stavba bola postavená v roku 1960. Stavba má doplnkovú funkciu k rodinnému domu, z toho dôvodu som budovu podľa JKSO zatriedila ako drobná stavba, JKSO 815 94. Dispozične je delená na dve miestnosti a miestnosť a využívaná je na hospodárske účely. Životnosť stavby stanovujem 60 rokov, opotrebenie vzhľadom počítam lineárnou metódou.

Stavba má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, zastrešená šikmou strechou. Základy tvoria betónové základové pásy bez izolácie. Obvodové konštrukcie sú murované z tehál do hrúbky 30 cm, z časti drevené doskové, vonkajšie omietky aj vnútorné omietky sú hladké. Strecha je sedlová, krov je drevený, krytina strechy je z azbestocementových vlnoviek, klampiarske konštrukcie nie sú prevedené, dvere sú jednoduché drevené. Podlaha je hrubá betónová. Objekt je bez inštalácií a bez vnútorného vybavenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	(3,66+2,32)*3,62	21,65	18/21,65=0,831

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.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3300

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj clen: $k_{cu} = 2,255$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3300 + 0 * 0,831)/30,1260$	109,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$109,54 \text{ €/m}^2 \cdot 21,65 \text{ m}^2 \cdot 2,255 \cdot 0,95$	5 080,43
Technická hodnota	8,33% z 5 080,43	423,20

2.2.4 Plot predzáhradky na p.č. 7925/2

Plot predzáhradky na p.č. 7925/2 má základy a podmurovku betónové, výplň plotu je z rámového pletiva, súčasťou plotu je plechová plotová brána a plechové vrátka. Plot bol vybudovaný v roku 1960, životnosť plotu stanovujem 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	9,95m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,95m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	12,44m ²	435	14,44 €/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:

9,95 m

Pohľadová plocha výplne:

 $9,95 \cdot 1,25 = 12,44 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $K_{cu} = 2,255$

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 predzáhradky na p.č.7925/2	1960	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,95\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 12,44\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,255 * 0,95$	2 352,14
Technická hodnota	8,33 % z 2 352,14 €	195,93

2.2.5 Plot záhrady na p.č. 7925/1

Záhrada na p.č. 7925/1 je oplotená plotom zo strojového pletiva, ktorý je osadený na betónových stĺpoch do betónového základu, plot bol vybudovaný v roku 1965, životnosť plotu stanovujem 55 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	46,95m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	77,47m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $16,95 + 30 = 46,95 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $46,95 * 1,65 = 77,47 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,255$
 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 záhrady na p.č. 7925/1	1965	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(46,95\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 77,47\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,255 * 0,95$	2 660,02
Technická hodnota	9,09 % z 2 660,02 €	241,80

2.2.6 Studňa na p.č. 7925/2 - Kopaná

Kopaná studňa je situovaná pred letnou kuchyňou na p.č. 7925/2.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 6 m
Priemer: 900 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,255$
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 [%]
Studňa na p.č.7925/2	1960	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m}) * 2,255 * 0,95$	1 192,50
Technická hodnota	31,25 % z 1 192,50 €	372,66

2.2.7 Prípojka plynu na p.č. 7925/2

Prípojka plynu je napojená z bočnej strany domu na p.č. 7925/2 vybudovaná bola v roku 1995, životnosť stanovujem 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2: 2221 Miestne plynovody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 16,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,255$
 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 na p.č.7925/2	1995	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,255 * 0,95$	498,75
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 498,75 \text{ €}$	299,25

2.2.8 Prípojka električky

Prípojka električky vzdušná je vedená z elektrického stĺpa, ktorý je osadená pred domom. Vybudovaná bola v roku 1960, životnosť stanovujem 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
 Počet merných jednotiek: 12 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,255$
 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 električky	1960	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,255 * 0,95$	247,56
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 247,56 \text{ €}$	20,62

2.2.9 Kanalizačná prípojka na p.č. 7925/2

Splaškové vody z rodinného domu sú odvádzané samospádom do verejnej kanalizácie pomocou kanalizačnej prípojky z plastových rúr na parc.č. 7925/2. Prípojka bola vybudovaná v roku 2003, životnosť stanovujem 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: $12,2+6,3 = 18,5 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,255$

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 [%]
Kanalizačná prípojka na p.č.7925/2	2003	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,255 * 0,95$	697,12
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 697,12 \text{ €}$	529,81

2.2.10 Kanalizačná šachta na p.č. 7925/2

Kanalizačná šachta je umiestnená vedľa domu na parc.č. 7925/2 vybudovaná v roku 2003, životnosť stanovujem 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
 Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,255$

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 [%]
Kanalizačná šachta na p.č. 7925/2	2003	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,255 * 0,95$	650,64
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 650,64 \text{ €}$	494,49

2.2.11 Prípojka vody na p.č. 7925/2

Prípojka vody z verejného vodovodu je napojená z bočnej strany domu na p.č. 7925/2 cez vodomernú šachtu, prípojka bola vybudovaná v roku 1986, životnosť stanovujem 50 rokov.

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

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: $10,7+8,2 = 18,9 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,255$

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 na p.č. 7925/2	1986	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,255 * 0,95$	1 679,87
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 1 679,87 \text{ €}$	705,55

2.2.12 Vodomerná šachta na p.č.7925/2

Prípojka vody z verejného vodovodu je napojená cez vodomernú šachtu, ktorá je umiestnená v pred plotovou bránou z ulice na p.č. 7925/2, vybudovaná bola v roku 1986, životnosť stanovujem 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,65*1,36*1,50 = 3,37 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,255$
 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 na p.č.7925/2	1986	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,37 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,255 * 0,95$	1 835,67
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 1\,835,67 \text{ €}$	770,98

2.2.13 Spevnené plochy na p.č. 7925/2

Spevnené plochy vo dvore na parc.č. 7925/2 sú z monolitického betónu, vybudované boli v roku 1965, životnosť stanovujem 55 rokov.

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
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5,55*3,85+1,22*1,55+0,6*5,3+2,75*12,55+0,42*2,2+0,65*3,35 = 64,05 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,255$
 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 [%]
Spevnené plochy na p.č. 7925/2	1965	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	64,05 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,255 * 0,95	1 184,13
Technická hodnota	9,09 % z 1 184,13 €	107,64

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 97 na p.č. 7925/3	81 248,63	52 218,49
Drobné stavby		
Letná kuchyňa na p.č. 7925/2	7 208,51	2 252,66
Hospodárska budova na p.č. 7925/2	3 610,31	300,74
Hospodárska budova na p.č. 7925/1	5 080,43	423,20
Ploty		
Plot predzáhradky na p.č. 7925/2	2 352,14	195,93
Plot záhrady na p.č. 7925/1	2 660,02	241,80
Studňa na p.č. 7925/2	1 192,50	372,66
Vonkajšie úpravy		
Prípojka plynu na p.č. 7925/2	498,75	299,25
Prípojka elektriky	247,56	20,62
Kanalizačná prípojka na p.č. 7925/2	697,12	529,81
Kanalizačná šachta na p.č. 7925/2	650,64	494,49
Prípojka vody na p.č. 7925/2	1 679,87	705,55
Vodomerná šachta na p.č. 7925/2	1 835,67	770,98
Spevnené plochy na p.č. 7925/2	1 184,13	107,64
Celkom:	110 146,28	58 933,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom s.č. 97 sa nachádza v zastavanom území obce Neded, okres Šaľa, kraj Nitriansky. Dom je situovaný mimo centra obce v zastavbe rodinných domov bežného štandardu. Rodinný dom s prístavbou je samostatne stojaci, nie je podpivničený, má jedno nadzemné podlažie, zastrešený je šikmou strechou. Príslušenstvo domu tvoria drobné stavby. Obytné miestnosti domu sú orientované na juhovýchod a juhozápad. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vrátane verejnej kanalizácie. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený zo spevnenej komunikácie, zo štátnej cesty. Pozemok, na ktorom stojí rodinný dom je rovinatý a je celý oplotený. Obec s rozlohou 3601 ha a s počtom obyvateľov 3244 je vzdialená od hlavného mesta Bratislavy 75 km a od okresného mesta Šaľa 16 km. Obcou vedie štátna cesta II/573 smer Šaľa - Kolárovo. V katastrálnom území obce tečie rieka Váh. V obci je štandardná občianska vybavenosť - základná a materská škola, zdravotné stredisko, kultúrny dom, športové ihrisko, tenisové kurty, pohostinstvá, kostol, obchody a obecný úrad. Z obce premávajú pravidelné autobusové a vlakové spoje do okresného mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie nie je pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na nehnuteľnosti ej zriadené záložné právo v prospech SLSP, iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti, závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Trh s nehnuteľnosťami v lokalite nie je v rovnováhe, dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza mimo centra obce v zastavbe rodinných domov bežného štandardu, kde je základná občianska vybavenosť, základná a škola, obecný úrad, základné obchody a služby. Pracovné možnosti obyvateľstva v okolí sú obmedzené, nezamestnanosť v obci je do 15%. Z obce premávajú pravidelné autobusové a vlakové spoje do Šale a Nových Zámkov. Orientácia obytných miestností je priaznivá, obytné miestnosti sú orientované na juhovýchod a juhozápad. Technický stav rodinného domu je primeraný veku, údržbe a rekonštrukcii. Pozemok na ktorom je rodinný dom postavený je oplotený, rovinatý s celkovou rozlohou 930 m². Rodinný dom je pripojený na elektrinu, vodovod, plynovod aj na verejnú kanalizáciu. Vzhľadom na danú lokalitu nie je predpoklad aj komerčného využitia nehnuteľnosti formou prenájmu.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni 0,35, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty rodinných domov v danej lokalite. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{POI}	Váha V _I	Výsledok k _{POI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45

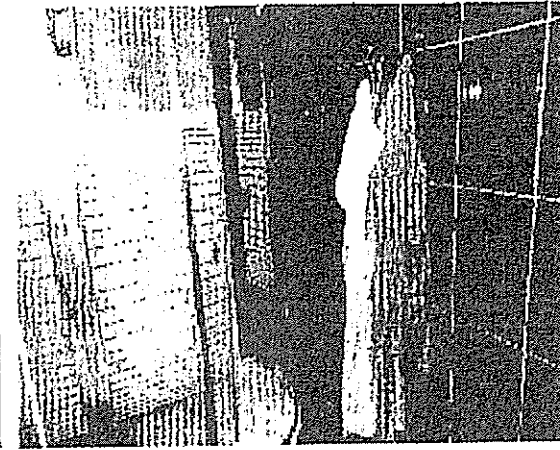
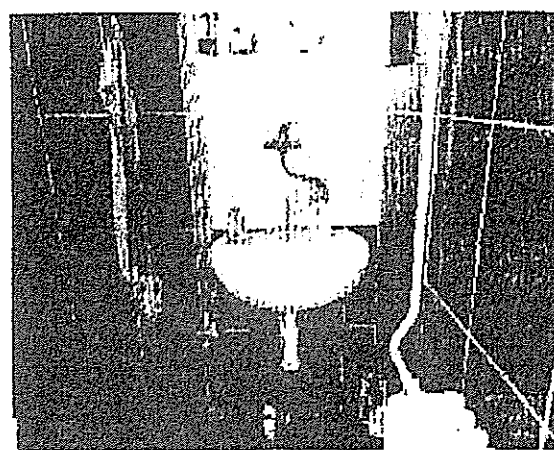
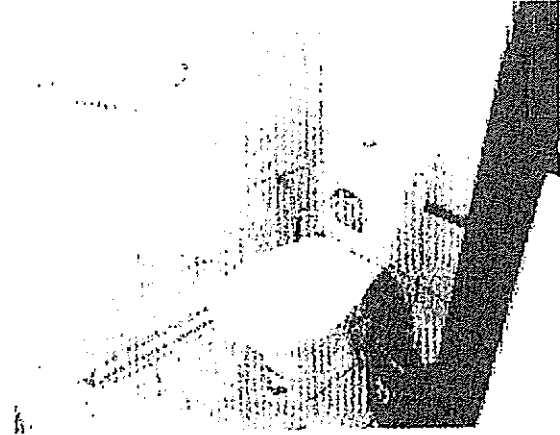
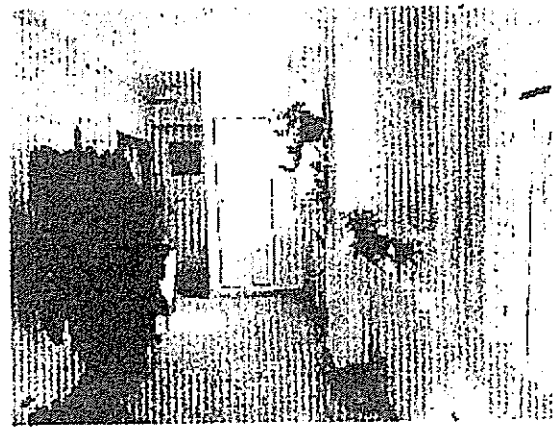
13	Obč. vybav. (úrad, škola, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
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	84,94

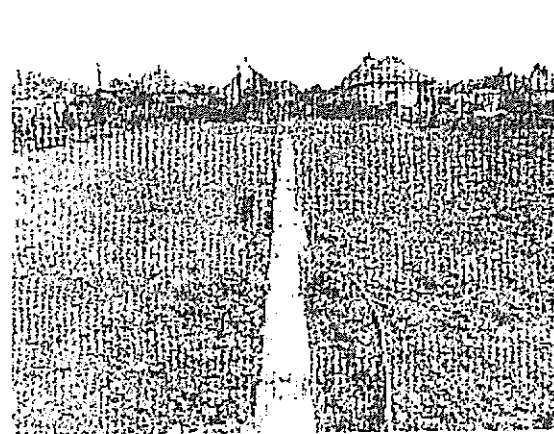
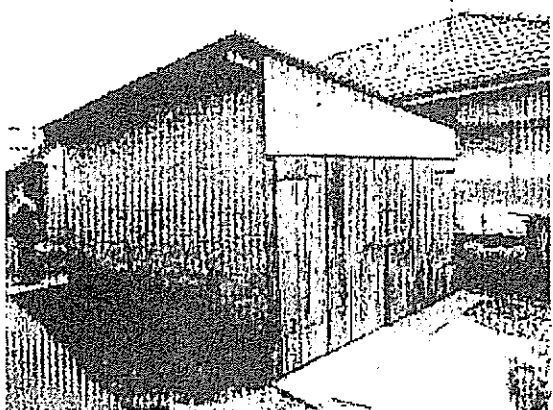
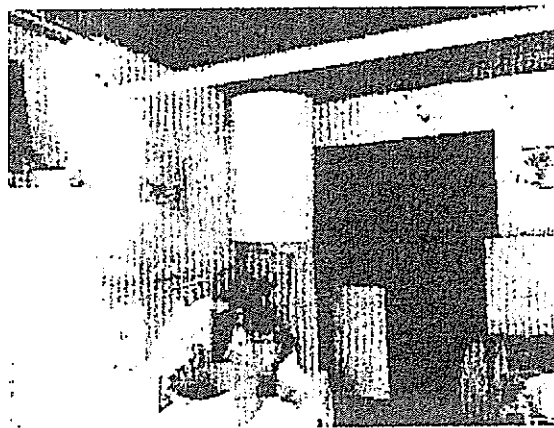
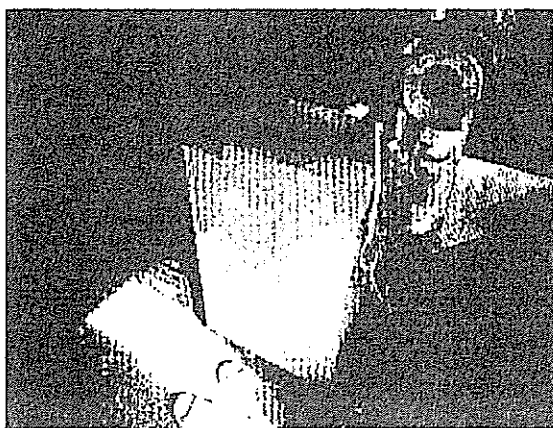
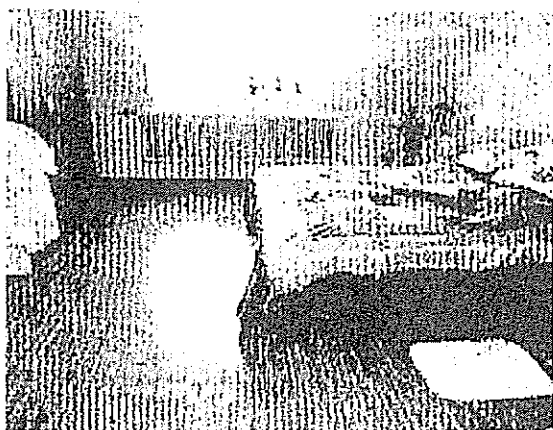
VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

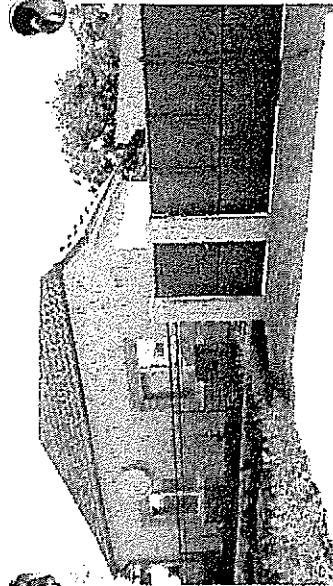
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 84,94 / 180$	0,472
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 58\,933,82 \text{ €} * 0,472$	27 816,76 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemok parc.č. 7925/1, 7925/2, 7925/3 k.ú. Neded****POPIS**

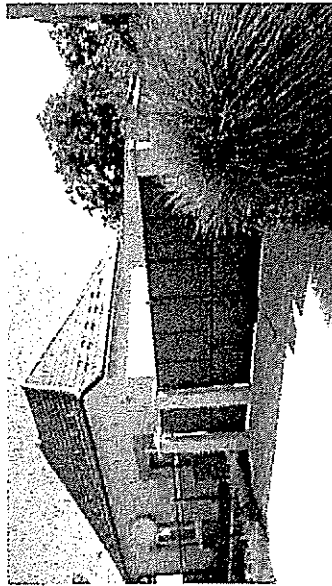
Predmetný pozemok parc.č. 7925/1, 7925/2, 7925/3 podľa listu vlastníctva č. 1188 je situovaný v zastavanom území obce Neded, okres Šaľa, kraj Nitriansky. Pozemok sa nachádza mimo centra obce v zástavbe rodinných domov bežného štandardu. Pozemok je celý oplotený, je rovinný obdĺžnikového tvaru o celkovej výmere 930 m². Prístup k pozemku je zabezpečený z verejnej komunikácie. Pozemok je definovaný v popisových údajoch katastra ako zastavaná plocha a záhrada čo zodpovedá skutočnému využitiu. Parcela č. 7925/3 je zastavaná rodinným domom, parcela č. 7925/2 tvorí nádvorie k domu a pozemok parc.č. 7925/1 je využívaný ako záhrada. V mieste je možnosť napojenia pozemku je na všetky inžinierske siete vrátane verejnej kanalizácie.



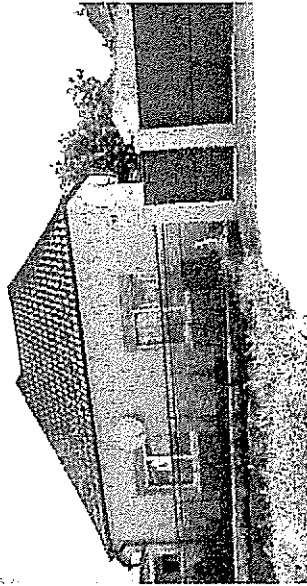




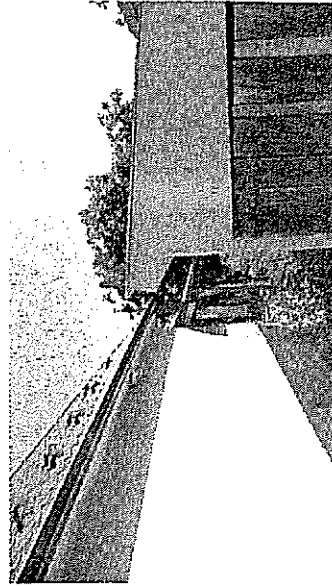
Pohľad od ulice



Pohľad čelno bočný od ulice



Pohľad čelný od ulice



Pohľad dvora

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 103/2020.

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

Podpis znalca

