Znalec: Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ: **U9, a.s.**
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 27.04.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 113/2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 896 v k.ú.Klenovec; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 39 (14)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
   Podľa objednávky zo dňa 27.04.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s.896 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 4508/12 a 4508/19 v k.ú. Klenovec, obec Klenovec, okres Rimavská Sobota.

2. Účel znaleckého posudku:
   Dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 26.05.2022
   (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.05.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

   a) Podklady dodané zadávateľom:
   - Objednávka zo dňa 27.04.2022
   - Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
   - Znalecký posudok č.194/2015 zo dňa 09.10.2015, vypracovaný Ing.Andreou Bothovou

   b) Podklady získané znalcom:
   - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 629 v k.ú. Klenovec zo dňa 25.05.2022, vytvorený cez katastrálny portál
   - Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.4508/12 a 4508/19 k.ú. Klenovec zo dňa 25.05.2022, vytvorená cez katastrálny portál
   - Vonkajšia fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
   - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
   - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
   - Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
   - Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
   - Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
   - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
   - Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
   - Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
   - STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
   - Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

   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 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m^2 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
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:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 629 v k.ú. Klenovec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
- parc č.4508/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m^2
- parc.č. 4508/19 záhrady o výmere 199 m^2

Stavby
- Rodinný dom č.s. 896 na parc. č. 4508/121. Cibuľová Jolana r.Oláhová (19.12.1944)

B. Vlastníci:
1. Cibuľová Jolana r.Oláhová (19.12.1944); spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámky:
- Začatie výkonu záložného práva v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, na stavbu a pozemky C KN parc.č. 4508/12 (č.s. 896 rodinný dom), podľa V 824/2012 (P 362/2015), zapísané dňa 29.05.2015 - 253/2015; Zmluva o postúpení pohľadávok č. VHLC/148/2018 zo dňa 12.06.2018 uzatvorená v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi: Československá obchodná banka, a.s., so sídlom

Michalská 18, 815 63 Bratislava ako postupcom a EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava ako postupníkom, podľa Z 2117/2018 - 308/18; Z 3231/2018 - 506/2018

Titul nadobudnutia:
- Kvitancia č.Z 2733/99-4/2000;
- Darovacia zmluva č.V 1043/01-143/2001;
- Rozsudok 14C/28/2019-142 (Z 4122/2020) - 173/21
- Uznesenie 3D 545/2021 (Z 1355/2022) - 257/22

C. Ťarchy:
1. Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava, na pozemky a stavbu C KN parc.č. 4508/12 (č.súp. 896 rodinný dom), 4508/19, podľa zmluvy reg.č. 234832/Zal/1 (V 824/2012), zapísané dňa 07.05.2012 - 122/12; Zmluva o postúpení pohľadávok č. VHLC/148/2018 zo dňa 12.06.2018 uzatvorená v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi: Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava ako postupcom a EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava ako postupníkom, podľa Z 2117/2018 - 308/18;

Iné údaje:
Výmaz záložného práva Z 1881/2012 - 176/2012,
Výmaz poznámky Z 4583/2015 - 15/2016;
Výmaz poznámky Z 1520/2019 - 244/19

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.05.2022 bez účasti povinnej.
Vnútorné zameranie a obhliadka nebola umožnená, vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.05.2022.

Majiteľ nehnuteľnosti nesprístupnil predmetnú nehnuteľnosť. Nebolo možné previesť obhliadku domu. Preto v tomto posudku budem hodnotiť podľa § 12 ods. 3 Zákona č.527/2020 Z.z., podľa ktorého:
(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, hodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

d) Technická dokumentácia:
Nie je.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:
- rodinný dom má v skutočnosti súpisné čislo 886 a na liste vlastníctva je rodinný dom vedený pod číslom 896

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Stavby:
- Rodinný dom č.s. 896 na parc. č. 4508/12
Príslušenstvo na parc. č. 4508/12 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)
Pozemky:
- parc. č. 4508/12 a 4508/19

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.896 na p.č.4508/12

POPIS STAVBY

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku rodinného domu a neposkytnuté informácie som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať, alebo predpokladať aj na základe čiastočnej obhliadky. Pri konštrukcií som sa tiež riadil vlastnou úvahou a podkladom poskytnutých zadávateľom (Znalecký posudok č194/2015, zo dňa 09.10.2015 - vypravovaný Ing.Andreou Bothovou. Rozvody TI som predpokladal podľa existencie jestvujúcich prípojok (NN rozvod, rozvod vody, rozvod kanalizácie, plynu), resp. spôsob vykurovanie podľa už spomenutých podkladov poskytnutých zadávateľom. Niektoré znaky upravované koeficientom zastavanej plochy neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúčinnosti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti nemohol nadobudnúť poznanie o ich existencii.
Vzhľadom na neoverenie technického stavu interiéru a TZB znižujem životnosť na 90 rokov.

K výpočtu hodnoty RU na m^2 zastavenej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty RD bol použitý postup v zmysle odseku 3, § 12, zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

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. PP	1981	12,20*4,60	56,12	120/56,12=2,138
1. NP	1981	12,20*8,80	107,36	120/107,36=1,118
2. NP	1981	12,20*8,80	107,36	120/107,36=1,118

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	**Osadenie do terénu**	
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
4	**Murivo**	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400

7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
17	**Dvere**	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	**Okná**	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**4365**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	**155**

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	**Murivo**	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	**Krovy**	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65

13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
15	**Obklady fasád**	
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	115
17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
19	**Okenné žalúzie**	
	19.2 plastové	75
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.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**6170**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	209
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
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
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**799**

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	**Murivo**	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
15	**Obklady fasád**	
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	55
17	**Dvere**	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	**Okná**	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
19	**Okenné žalúzie**	
	19.2 plastové	75
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.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	**4690**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	209
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.4 ostatné (2 ks)	30
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
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	**594**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. PP	(4365 + 155 * 2,138)/30,1260	155,89
1. NP	(6170 + 799 * 1,118)/30,1260	234,46
2. NP	(4690 + 594 * 1,118)/30,1260	177,72

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1981	41	49	90	45,56	54,44
1. NP	1981	41	49	90	45,56	54,44
2. NP	1981	41	49	90	45,56	54,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1981		
Východisková hodnota	155,89 €/m²*56,12 m²*3,043*0,95	25 290,74
Technická hodnota	54,44% z 25 290,74	13 768,28
1. NP z roku 1981		
Východisková hodnota	234,46 €/m²*107,36 m²*3,043*0,95	72 767,39
Technická hodnota	54,44% z 72 767,39	39 614,57
2. NP z roku 1981		
Východisková hodnota	177,72 €/m²*107,36 m²*3,043*0,95	55 157,47
Technická hodnota	54,44% z 55 157,47	30 027,73

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	25 290,74	13 768,28
1. nadzemné podlažie	72 767,39	39 614,57
2. nadzemné podlažie	55 157,47	30 027,73
Spolu	**153 215,60**	**83 410,58**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot od ulice

Jedná sa o uličné oplotenie, zhotovené z oceľových rámov na betónovom základe a podmurove. Súčasťou sú plotové vráta a vrátka.

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	18,00m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	21,60m^2	435	14,44 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18 m
Pohľadová plocha výplne: 18*1,2 = 21,60 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
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 od ulice	1981	41	14	55	74,55	25,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(18,00m * 53,98 €/m + 21,60m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,043 * 0,95	4 803,97
Technická hodnota	25,45 % z 4 803,97 €	1 222,61

2.2.2 Prípojka vody

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
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	1981	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4 bm * 41,49 €/bm * 3,043 * 0,95	479,77
Technická hodnota	18,00 % z 479,77 €	86,36

2.2.3 Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1981	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 35,19 €/bm * 3,043 * 0,95	1 017,29
Technická hodnota	31,67 % z 1 017,29 €	322,18

2.2.4 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 2,0*3,0*2,0 = 12 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1981	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 m^3 OP * 107,88 €/m3 OP * 3,043 * 0,95	3 742,38
Technická hodnota	41,43 % z 3 742,38 €	1 550,47

2.2.5 Spevnená plocha betónová

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 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 6,0*1,50 = 9 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha betónová	1981	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 m² ZP * 8,63 €/m2 ZP * 3,043 * 0,95	224,53
Technická hodnota	18,00 % z 224,53 €	40,42

2.2.6 Prípojka plynu

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 3,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
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	1981	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,5 bm * 14,11 €/bm * 3,043 * 0,95	142,76
Technická hodnota	18,00 % z 142,76 €	25,70

2.2.7 Oporný múr pod oplotením

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1300/30,1260 = 43,15 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 7,0*1,50*0,3 = 3,15 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr pod oplotením	1981	41	14	55	74,55	25,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,15 m^3 OP * 43,15 €/m3 OP * 3,043 * 0,95	392,93
Technická hodnota	25,45 % z 392,93 €	100,00

2.2.8 Podzemná pivnica

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3085/30,1260 = 102,40 €/m3 vOP
Počet merných jednotiek: 5,40*3,80*2,00 = 41,04 m^3 vOP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
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 [%]
Podzemná pivnica	1981	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	41,04 m^3 vOP * 102,4 €/m3 vOP * 3,043 * 0,95	12 148,79
Technická hodnota	18,00 % z 12 148,79 €	2 186,78

2.2.9 Vonkajšie schody betónové

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 215/30,1260 = 7,14 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 18,0*1,00 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody betónové	1981	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,043 * 0,95	371,53
Technická hodnota	18,00 % z 371,53 €	66,88

2.2.10 Vonkajšie schody z keramickej dlažby

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 550/30,1260 = 18,26 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 14*1,25 + 5,0*1,5 = 25 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody z keramickej dlažby	1981	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 m² ZP * 18,26 €/m2 ZP * 3,043 * 0,95	1 319,67
Technická hodnota	18,00 % z 1 319,67 €	237,54

2.2.11 Prístrešok nad schodmi

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1870/30,1260 = 62,07 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 12*2 = 24 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
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 [%]
Prístrešok nad schodmi	1981	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24 m² ZP * 62,07 €/m2 ZP * 3,043 * 0,95	4 306,44
Technická hodnota	18,00 % z 4 306,44 €	775,16

2.2.12 Domáca vodárnička

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 6650/30,1260 = 220,74 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodárnička	1981	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 220,74 €/Ks * 3,043 * 0,95	638,13
Technická hodnota	18,00 % z 638,13 €	114,86

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.896 na p.č.4508/12	153 215,60	83 410,58
Plot od ulice	4 803,97	1 222,61
Prípojka vody	479,77	86,36
Prípojka kanalizácie	1 017,29	322,18
Žumpa	3 742,38	1 550,47
Spevnená plocha betónová	224,53	40,42
Prípojka plynu	142,76	25,70
Oporný múr pod oplotením	392,93	100,00
Podzemná pivnica	12 148,79	2 186,78
Vonkajšie schody betónové	371,53	66,88
Vonkajšie schody z keramickej dlažby	1 319,67	237,54
Prístrešok nad schodmi	4 306,44	775,16
Domáca vodárnička	638,13	114,86
Celkom:	**182 803,79**	**90 139,54**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Klenovec. Rodinný dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 podzemné a 1 nadzemné podlažie, sedlovú strechu s pozinkovanou krytinou. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je občianska vybavenosť obce - obecný úrad, dom kultúry, potraviny, pošta, škola, škôlka, zdravotnícke zariadenie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:
Rodinný dom sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:
Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinnej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.
Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,22

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,220 + 0,440)	0,660
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,440
III. trieda	Priemerný koeficient	0,220
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,121
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,220 - 0,198)	0,022

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,121	13	1,57
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,220	30	6,60
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,440	8	3,52
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,440	7	3,08
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,220	6	1,32
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,220	10	2,20
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,022	9	0,20
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,440	6	2,64
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,220	5	1,10
10	**Konfigurácia terénu** južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,440	6	2,64
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,220	7	1,54
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, alebo autobus	IV.	0,121	7	0,85

13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,121	10	1,21
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,440	8	3,52
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,440	9	3,96
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,220	8	1,76
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,121	7	0,85
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,022	4	0,09
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,220	20	4,40
	Spolu			**180**	**43,04**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 43,04/ 180	0,239
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 90 139,54 € * 0,239	**21 543,35 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

POPIS

Jedná sa o prudko svažité pozemky, bez možnosti prístupu s technikou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
4508/12	zastavaná plocha a nádvorie	200,00	1/1	200,00

Obec: Klenovec
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyselové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,20 * 0,90	0,9331
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m² * 0,9331	**3,10 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4508/12	200,00 m² * 3,10 €/m² * 1/1	620,00
Spolu		**620,00**

3.2.1.2 Záhrada

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
4508/19	záhrada	199,00	1/1	199,00

Obec: Klenovec
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00

k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,20 * 0,90	0,9331
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m² * 0,9331	**3,10 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4508/19	199,00 m² * 3,10 €/m² * 1/1	616,90
Spolu		**616,90**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Rodinný dom č.s.896
Vlastník: Cibuľová Jolana r.Oláhová
Výpis z KN: LV 629

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.896 na p.č.4508/12		0,00	107,36	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	4508/12	200,00
Záhrada	4508/19	199,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s.896 na p.č.4508/12	19 935,13
Plot od ulice	292,20
Prípojka vody	20,64
Prípojka kanalizácie	77,00
Žumpa	370,56
Spevnená plocha betónová	9,66
Prípojka plynu	6,14
Oporný múr pod oplotením	23,90
Podzemná pivnica	522,64
Vonkajšie schody betónové	15,98
Vonkajšie schody z keramickej dlažby	56,77
Prístrešok nad schodmi	185,26
Domáca vodárnička	27,45
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 4508/12 (200 m^2)	620,00
Záhrada - parc. č. 4508/19 (199 m^2)	616,90
Všeobecná hodnota celkom	**22 780,25**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**22 800,00**

Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisícosemsto Eur

V Rudnej, dňa 03.06.2022 Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Nákres jednotlivých podlaží stavby v pôvodného znaleckého posudku č.194/2015 vypracovaný Ing.Andreou Bothovou
5. Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
6. Listina o určení súpisného čísla z pôvodného posudku
7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 113/2022.

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