

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 22.09.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 88/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.208 na parc.č. 460/1 v k.ú. Osuské, obec Osuské, okres Senica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 460/1, 460/2 a 4005/1.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 37 /z toho 11 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 20.10.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.208 na parc.č. 460/1 v k.ú. Osuské, obec Osuské, okres Senica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 460/1, 460/2 a 4005/1.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 22.09.2015

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 13.10.2015

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 20.10.2015

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11.10.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 450, k.ú. Osuské - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.10.2015.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Osuské - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 14.10.2015.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.
- Ústna informácia z príslušného obecného úradu o veku stavby.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR 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 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 450, k.ú. Osuské

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 460/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 474 m²

parc.č. 460/2, záhrady o výmere 400 m²

parc.č. 4005/1, ostatné plochy 270 m²

Stavby

rodinný dom súp.č.208 na parc.č. 460/1

B. Vlastníci:

- Dušan Kopúnek rod. Kopúnek, Osuské 208, Osuské, PSČ 906 12, SR, dát.nar. 15.07.1965, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech spoločnosti SMART Capital, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie, obhliadka a fotodokumentácia boli vykonané dňa 13.10.2015, znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, nebolo vykonané kontrolné zameranie stavieb ani vnútorná obhliadka rodinného domu, vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vyhotovený v zmysle platného znenia zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných dokladov, ktorými sú list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, ústne informácie z obecného úradu a staršia fotodokumentácia interiérov poskytnutá zadávateľom posudku.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia rodinného domu, ani doklad o veku domu, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, z výpovedí svedkov a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a nie je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 450 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Senica pre k.ú. Osuské, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Nesúlad spočíva v tom, že rodinný dom leží nielen na pozemku parc.č. 460/1 /taký je zápis na LV/, ale aj na pozemku parc.č. 457/3, ktorý nepatrí vlastníčkovi domu. V dvornej a záhradnej časti domu sú postavené ďalšie stavby, konkrétne garáž, hospodárska budova so susediacim skladoom, zadná murovaná stavba a aj podzemná pivnica, tieto vedľajšie stavby nie sú zapísané na liste vlastníctva, ani zakreslené v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 460/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 474 m²
- parc.č. 460/2, záhrady o výmere 400 m²
- parc.č. 4005/1, ostatné plochy 270 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č.208 na parc.č. 460/1 a 457/3
- garáž na parc.č. 460/1
- dreváreň na parc.č. 460/1
- sklad na parc.č. 460/1
- zadná murovaná stavba na parc.č. 460/1 a 4005/3
- podzemná pivnica na parc.č. 460/1 a 4005/1
- plot uličný na parc.č. 460/1
- plot uličný na parc.č. 460/2
- prípojka vody na parc.č. 460/1
- kanalizácia na parc.č. 460/1
- žumpa na parc.č. 460/1
- zadné oporné múry na parc.č. 4005/1
- vonkajšie schody na parc.č. 4005/1

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 208

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa zistení na príslušnom obecnom úrade bol rodinný dom postavený v roku 1962. Znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, nebolo vykonané kontrolné zameranie domu ani vnútorná obhliadka, vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vyhotovený v zmysle platného znenia zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, ústne informácie z obecného úradu a staršia fotodokumentácia interiérov poskytnutá zadávateľom posudku.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové, obvodové zvislé konštrukcie sú murované, deliace konštrukcie sú murované, stropy sú pravdepodobne drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je valbová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké. Okná sú drevené dvojité, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, podlahy v obytných miestnostiach sú prevažne povlakové z PVC, v ostatných miestnostiach keramická dlažba. Dom má ústredné vykurovanie, radiátory sú ocel'ové článkové, zdrojom je kotol na tuhé palivo, na ohrev TÚV slúži zásobníkový elektrický ohrievač prepojený aj s kotlom ÚK. Dom je napojený na rozvody elektroinštalácie a vody z verejných sietí, kanalizácia je zaústená pravdepodobne do vlastnej žumpy, dom má aj prípojku zemného plynu.

Vo výpočte štandardu vnútorného zariadenia vychádzam z odborných odhadov, t.j. v kuchyni je bežná linka s nerezovým drezom a plynový sporák, v kúpeľni je vaňa, umývadlo a WC, vykurovanie je lokálne, plynovými pecami GAMAT. Pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1962, životnosť nehnuteľnosti vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav na 100 rokov.

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	1962	8,70*9,00+6,00*3,00	96,3	120/96,3=1,246

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	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
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
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5500

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	977

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5500 + 977 * 1,246) / 30,1260$	222,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	53	47	100	53,00	47,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$222,97 \text{ €/m}^2 * 96,30 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	46 528,77
Technická hodnota	$47,00\% \text{ z } 46 528,77$	21 868,52

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc.č. 460/1

POPIS STAVBY

Samostatne stojaca murovaná garáž je postavená na parc.č. 460/1, na liste vlastníctva nie je zapísaná, v katastrálnej mape nie je zakreslené. Stavba má jedno nadzemné podlažie, základy sú betónové, strecha sedlová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie, t.j. strešné žľaby a zvody nie sú vyhotovené, vonkajšie omietky sú brizolitové, vráta drevené otváracé, okná zo sklobetónových tvárnic.

Pri výpočte opotrebenia uvažujem s vekom stavby od roku 1962, životnosť stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1962	9,50*5,00	47,5	18/47,5=0,379

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245

Spolu	4225
-------	------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4225 + 295 * 0,379)/30,1260$	143,96

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$143,96 \text{ €/m}^2 * 47,50 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	14 817,82
Technická hodnota	$33,75\% \text{ z } 14 817,82$	5 001,01

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Dreváreň na parc.č. 460/1****POPIS STAVBY**

V dvornej časti domu je postavená drevená stavba so sedlovou strechou a škridlovou krytinou.

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	1962	$5,60 * 4,60$	25,76	$18/25,76=0,699$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
	Spolu	1970

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1970 + 145 * 0,699)/30,1260$	68,76

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68,76 \text{ €/m}^2 * 25,76 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	3 838,23
Technická hodnota	11,67% z 3 838,23	447,92

2.3.2 Sklad /chliev/ na parc.č. 460/1

POPIS STAVBY

V dvornej časti domu vedľa drevárne je postavená jednopodlažná murovaná stavba s plochou strechou, pravdepodobne sklad, alebo chliev.

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	1962	4,00*4,00	16	18/16=1,125

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
	Spolu	3820

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3820 + 0 * 1,125)/30,1260$	126,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	126,80 €/m ² *16,00 m ² *2,281*0,95	4 396,31
Technická hodnota	33,75% z 4 396,31	1 483,75

2.3.3 Zadná murovaná stavba na p.č. 460/1 a 4005/3

POPIS STAVBY

V dvornej časti za domom je postavená jednopodlažná murovaná stavba so sedlovou strechou a škridlovou krytinou, pravdepodobne letná kuchyňa a sklady.

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	1962	8,00*4,50	36	18/36=0,500

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	

	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4220

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4220 + 0 * 0,500)/30,1260$	140,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140,08 \text{ €/m}^2 * 36,00 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	10 927,67
Technická hodnota	$33,75\% \text{ z } 10 927,67$	3 688,09

2.3.4 Plot uličný z rámového pletiva**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	24,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,00m	926	30,74 €/m

	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	31,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 24,00 m
Pohľadová plocha výplne: 24,00*1,30 = 31,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
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 uličný z rámového pletiva	1962	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00m * 53,98 €/m + 31,20m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,281 * 0,95$	4 603,23
Technická hodnota	11,67 % z 4 603,23 €	537,20

2.3.5 Plot uličný pletivový

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 oceleových, betónových alebo drevených	20,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceleové alebo betónové stĺpiky	30,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 20,00 m
Pohľadová plocha výplne: 20,00*1,50 = 30,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
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 uličný pletivový	1962	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 30,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,281 * 0,95$	1 064,19
Technická hodnota	11,67 % z 1 064,19 €	124,19

2.3.6 Podzemná pivnica

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
Kód KS:	1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2:	1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$

Počet merných jednotiek: $4,00 * 5,00 = 20 \text{ m}^3 \text{ vOP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$

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	1962	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,281 * 0,95$	4 437,91
Technická hodnota	33,75 % z 4 437,91 €	1 497,79

2.3.7 Vodovodná prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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 [%]
Vodovodná prípojka	1962	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	768,27
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 768,27 \text{ €}$	89,66

2.3.8 Kanalizácia do žumpy**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
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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 [%]
Kanalizácia do žumpy	1962	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	381,27
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 381,27 \text{ €}$	44,49

2.3.9 Žumpa**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,00 * 2,40 * 1,50 = 7,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1962	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,281 * 0,95$	1 683,15
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 1 683,15 \text{ €}$	196,42

2.3.10 Prípojka plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
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	1962	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	76,44
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 76,44 \text{ €}$	8,92

2.3.11 Spevnené plochy betónové

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:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$4,00*1,50+15,00*0,80 = 18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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	1962	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,281 * 0,95$	336,61
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 336,61 \text{ €}$	39,28

2.3.12 Oporný múr zadný

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod:	9.4. Železobetónové - monolitické
Kód KS:	2ex Inžinierske stavby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$27,00*2,20*0,40 = 23,76 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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 zadný	1962	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,76 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,281 * 0,95$	2 657,75
Technická hodnota	$33,75 \% \text{ z } 2 657,75 \text{ €}$	896,99

2.3.13 Vonkajšie schody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $26*1,00$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
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	1962	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,281 * 0,95$	402,27
Technická hodnota	$33,75 \% \text{ z } 402,27 \text{ €}$	135,77

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 208	46 528,77	21 868,52
Garáž na parc.č. 460/1	14 817,82	5 001,01
Drobné stavby		
Dreváreň na parc.č. 460/1	3 838,23	447,92
Sklad /chliev/ na parc.č. 460/1	4 396,31	1 483,75
Zadná murovaná stavba na p.č. 460/1 a 4005/3	10 927,67	3 688,09
Celkom za Drobné stavby	19 162,21	5 619,76
Ploty		
Plot uličný z rámového pletiva	4 603,23	537,20
Plot uličný pletivový	1 064,19	124,19
Celkom za Ploty	5 667,42	661,39
Vonkajšie úpravy		
Podzemná pivnica	4 437,91	1 497,79
Vodovodná prípojka	768,27	89,66
Kanalizácia do žumpy	381,27	44,49
Žumpa	1 683,15	196,42
Prípojka plynu	76,44	8,92
Spevnené plochy betónové	336,61	39,28
Oporný múr zadný	2 657,75	896,99
Vonkajšie schody	402,27	135,77
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 743,67	2 909,32
Celkom:	96 919,89	36 060,00

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Osuské, okres Senica, v Trnavskom kraji, konkrétne v západnej okrajovej obytnej časti obce. Obec Osuské má 606 obyvateľov /údaj k 31.12.2014/, leží cca 10 km južne od okresného mesta Senica. V danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb zodpovedajúca veľkosti obce, z inžinierskych sietí je dom napojený na vodovod, rozvod elektrickej energie a prípojku plynu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, dom je prístupný po verejnej cestnej komunikácii. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu, jeho charakter, prebytok obdobných nehnuteľností na miestnom trhu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou nad 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 208 v k.ú. Osuské je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

Právna dokumentácia nie je v súlade so zisteným skutkovým stavom, nesúlad spočíva v tom, že rodinný dom leží nielen na pozemku parc.č. 460/1 /taký je zápis na LV/, ale aj na pozemku parc.č. 457/3, ktorý nepatrí vlastníkovi domu. V dvornej a záhradnej časti domu sú postavené ďalšie stavby, konkrétne garáž, hospodárska budova so susediacim sklodom, zadná murovaná stavba a aj podzemná pivnica, tieto vedľajšie stavby nie sú zapísané na liste vlastníctva, ani zakreslené v katastrálnej mape.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *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 vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, 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				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
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				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	77,43

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 77,43 / 180$	0,43
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 36\ 060,00 \text{ €} * 0,430$	15 505,80 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
460/1	zastavané plochy a nádvorcia	474	474,00	1/1	474,00
460/2	záhrada	400	400,00	1/1	400,00
4005/1	ostatná plocha	270	270,00	1/1	270,00
Spolu výmera					1 144,00

Obec:

Osuské

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1934
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1934$	3,96 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1 144,00 \text{ m}^2 * 3,96 \text{ €/m}^2$	4 530,24 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 460/1	1 877,04
parcels č. 460/2	1 584,00
parcels č. 4005/1	1 069,20
Spolu	4 530,24

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.208 na parc.č. 460/1 v k.ú. Osuské, obec Osuské, okres Senica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 460/1, 460/2 a 4005/1.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 208	803 6	96,30	1
Garáž na parc.č. 460/1		47,50	1
Dreváreň na parc.č. 460/1		25,76	1
Sklad /chliev/ na parc.č. 460/1		16,00	1
Zadná murovaná stavba na p.č. 460/1 a 4005/3		36,00	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	460/1	474,00
Pozemky	460/2	400,00
Pozemky	4005/1	270,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 15 505,80 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 4 530,24 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 208	9 403,46
Garáž na parc.č. 460/1	2 150,43
Drobné stavby	
Dreváreň na parc.č. 460/1	192,61
Sklad /chliev/ na parc.č. 460/1	638,01
Zadná murovaná stavba na p.č. 460/1 a 4005/3	1 585,88
Spolu za Drobné stavby	2 416,50

Ploty	
Plot uličný z rámového pletiva	231,00
Plot uličný pletivový	53,40
Spolu za Ploty	284,40
Vonkajšie úpravy	
Podzemná pivnica	644,05
Vodovodná prípojka	38,55
Kanalizácia do žumpy	19,13
Žumpa	84,46
Prípojka plynu	3,84
Spevnené plochy betónové	16,89
Oporný múr zadný	385,71
Vonkajšie schody	58,38
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 251,01
Spolu stavby	15 505,80
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 460/1 (474 m ²)	1 877,04
Pozemky - parc. č. 460/2 (400 m ²)	1 584,00
Pozemky - parc. č. 4005/1 (270 m ²)	1 069,20
Spolu pozemky (1 144,00 m²)	4 530,24
Spolu VŠH	20 036,04
Zaokrúhlená VŠH spolu	20 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **20 000,00 €**
Slovom: **Dvadsaťtisíc Eur**

V Banskej Bystrici dňa 20.10.2015

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Schematický pôdorys domu
- 4.6 Fotodokumentácia
- 4.7 Pôvodná fotodokumentácia interiérov