

**Meno, adresa znalca:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica  
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292  
E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

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

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 07.02.2018

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo 28/2018**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp.1 na parc.č. 163/25 a Garáž na parc.č. 163/36 v k.ú. Nadlice, obec Nadlice, okres Partizánske, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 163/14, 163/25 a 163/36.

**Účel znaleckého posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

**Počet strán posudku /z toho príloh/:** 38 /z toho 15 strán príloh/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Banskej Bystrici dňa 05.03.2018

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp.1 na parc.č. 163/25 a Garáž na parc.č. 163/36 v k.ú. Nadlice, obec Nadlice, okres Partizánske, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 163/14, 163/25 a 163/36.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum vyžiadania posudku: 07.02.2018

## 1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 28.02.2018

## 1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 05.03.2018

## 1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 07.02.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 387, k.ú. Nadlice - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.02.2018.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nadlice - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.02.2018.
- Oznámenie č.114/2013 o stavbe Rodinný dom vydané Obcou Nadlice zo dňa 15.08.2013 - originál.
- Oznámenie č.114/2013 o stavbe Garáž vydané Obcou Nadlice zo dňa 15.08.2013 - originál.

### 1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 15.80 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 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:

Nie sú žiadne.

## 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. 387, k.ú. nadlice

##### A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 163/14, záhrady o výmere 852 m<sup>2</sup>

parc.č. 163/25, zastavané plochy a nádvoria o výmere 466 m<sup>2</sup>

parc.č. 163/36, zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m<sup>2</sup>

Stavby

rodinný dom č.súp. 1 na parc.č. 163/25

garáž na parc.č. 163/36

##### B. Vlastníci:

- Tomáš Galbavý rod. Galbavý, Tekovská Breznica 286, Tekovská Breznica, PSČ 966 52, SR, dát.nar. 14.03.1989, v spoluvlastníckom podiele 1/1

##### C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a kontrolné zameranie stavieb boli vykonané dňa 28.02.2018 za účasti nájomkyne /pôvodnej vlastníčky/ Eriky Pukancovej, bytom Nadlice č.1.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavieb, doplnujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb, vek stavieb bol stanovený podľa predložených dokladov vydaných Obcou Nadlice.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade čiastočne. Hodnotený rodinný dom, garáž a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 387 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Partizánske pre k.ú. Nadlice, ako aj geometricky v katastrálnej mape. nesúlad v právnej dokumentácii spočíva v tom, že v katastrálnej mape je nepresne zakreslená stavba domu a nie je zakreslená hospodárska budova.

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

Pozemky

- parc.č. 163/14, záhrady o výmere 852 m<sup>2</sup>
- parc.č. 163/25, zastavané plochy a nádvoria o výmere 466 m<sup>2</sup>
- parc.č. 163/36, zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m<sup>2</sup>

Stavby

- rodinný dom č.súp. 1 na parc.č. 163/25

- garáž na parc.č. 163/36
- hospodárska budova na parc.č. 163/14, 163/25
- plot z rámového pletiva na parc.č. 163/25
- plot zo strojového pletiva na parc.č. 163/14
- vodovodná prípojka na parc.č. 163/25
- vodomerná šachta na parc.č. 163/25
- kanalizácia na parc.č. 163/25, 163/14
- žumpa na parc.č. 163/14
- spevnené plochy betónové na parc.č. 163/25
- vonkajšie schody na parc.č. 163/25
- prístrešok nad vstupom do domu na parc.č. 1663/25

**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. 1 na p.č. 163/25

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je samostatne stojaci murovaný rodinný dom, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol rodinný dom postavený v roku 1956.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové múry sú zo zmiešaného muriva, prevažne z tvárnic v priemernej hrúbke 30-40 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je stanová, z uličnej strany z manzardnou úpravou, nad zadnou pristavanou časťou sedlová, krytina škridlová pálená, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, prípadne keramické obklady kúpeľne a kuchyne. Okná sú drevené dvojité, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, podlahy v obytných miestnostiach textilné, v ostatných miestnostiach povlakové z PVC, v chodbe a kúpeľni je keramická dlažba. Dom je napojený na elektrickú energiu /elektrický rozvádzač je s poistkovými automatmi/, prípojku vody z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, ktorá sa nachádza vedľa stavby garáže. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je kotol na tuhé palivo, radiátory sú ocel'ové, na ohrev TÚV slúži elektrický bojler umiestnený v kotolni.

Dispozične sa v prízemí domu nachádzajú vstupné zádverie, chodba, štyri izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC v zadnej prístavbe je kotolňa, komora a práčovňa. V kuchyni je linka na báze dreva dĺžky 3,80 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, elektrický sporák so sklokeramickou varnou doskou, za linkou sú keramické obklady steny. V kúpeľni sú smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batéria je jedna spoločná /páková nerezová/, steny sú s keramickými obkladmi. V kotolni je kotol ÚK na tuhé palivo a elektrický bojler, v práčovni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, pákovou batériou, nástenné keramické umývadlo je s obyčajnou batériou len na studenú vodu.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie domu a zistený technický stav na 100 rokov od roku 1981.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1956	11,71*10,05+3,24*1,76+2,95*4,20	135,78	120/135,78=0,884

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	<b>Spolu</b>	<b>6195</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (3 ks)	75
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	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
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	60
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (2 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1289</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6195 + 1289 * 0,884)/30,1260$	243,46

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1956	62	38	100	62,00	38,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$243,46 \text{ €/m}^2 * 135,78 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	75 495,57
Technická hodnota	$38,00\% \text{ z } 75 495,57$	28 688,32

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 Garáž na parc.č. 163/36

#### POPIS STAVBY

Garáž na parc.č. 163/36 je jednopodlažná murovaná stavba, ktorá je postavená v zadnej časti dvora domu. Stavba má pravidelný obdĺžnikový pôdorys, má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové, zvislé steny murované z tvárnic, stropy sú železobetónové monolitické s rovným podhľadom, strecha plochá, krytina z asfaltových pásov IPA, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, okno jednoduché, vráta plechové otváracie, elektroinštalácia svetelná aj motorická, v garáži je montážna jama.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1973 a životnosť 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1973	5,70*4,36	24,85	18/24,85=0,724

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185

	14.7 vodorovná izolácia	50
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>4185</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>22</b>	<b>Vráta</b>	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
<b>26</b>	<b>Montážna jama</b>	
	26.2 nad 2 m <sup>2</sup> pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	<b>Spolu</b>	<b>945</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4185 + 945 * 0,724)/30,1260$	161,63

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1973	45	35	80	56,25	43,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$161,63 \text{ €/m}^2 * 24,85 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	9 172,90
Technická hodnota	$43,75\% \text{ z } 9 172,90$	4 013,14

**2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Hospodárska budova na p.č. 163/14, 163/25****POPIS STAVBY**

Hospodárska budova je vstavaná do tvaru L medzi rodinný dom a garáž, stavba má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové, zvislé steny murované z tvárnic, stropy sú železobetónové monolitické s rovným podhl'adom, strecha plochá, krytina z asfaltových pásov IPA, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy prevažne betónové s cementovým poterom, okná jednoduché a drevené zdvojené, dvere drevené a plechové otváracé, elektroinštalácia svetelná.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1973 a životnosť na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované



**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1973	7,22*3,10+3,06*4,54+2,99*5,70	53,32	18/53,32=0,338

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 ocel'ové alebo drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením	80
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>4200</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4200 + 0 * 0,338)/30,1260$	139,41

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1973	45	35	80	56,25	43,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	139,41 €/m <sup>2</sup> *53,32 m <sup>2</sup> *2,404*0,95	16 976,26
Technická hodnota	43,75% z 16 976,26	7 427,11

**2.3.2 Plot z rámového pletiva na p.č. 163/25****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	31,50m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	z lomového kameňa	31,50m	1045	34,69 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>57,93 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	44,10m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 13,00+12,00+6,50 = 31,50 m  
 Pohľadová plocha výplne: 31,50\*1,40 = 44,10 m<sup>2</sup>  
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: k<sub>CU</sub> = 2,404  
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: k<sub>M</sub> = 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 z rámového pletiva na p.č. 163/25	1956	62	18	80	77,50	22,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(31,50\text{m} * 57,93 \text{ €/m} + 44,10\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,404 * 0,95$	6 780,51
Technická hodnota	22,50 % z 6 780,51 €	1 525,61

**2.3.3 Plot zo strojového pletiva na p.č. 163/14****ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	104,00m	700	23,24 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	z lomového kameňa	104,00m	1045	34,69 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>57,93 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	187,20m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m

**Dĺžka plotu:**  $52,00+7,00+45,00 = 104,00 \text{ m}$   
**Pohľadová plocha výplne:**  $104,00*1,80 = 187,20 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 zo strojového pletiva na p.č. 163/14	1973	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(104,00\text{m} * 57,93 \text{ €/m} + 187,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,404 * 0,95$	19 932,75
Technická hodnota	10,00 % z 19 932,75 €	1 993,28

**2.3.4 Vodovodná prípojka na p.č. 163/25****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 9,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 na p.č. 163/25	1956	62	8	70	88,57	11,43

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	1 214,55
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 1\,214,55 \text{ €}$	138,82

**2.3.5 Vodomerná šachta na p.č. 163/25****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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,00 * 1,00 * 1,40 = 1,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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. 163/25	1956	62	8	70	88,57	11,43

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	812,98
Technická hodnota	11,43 % z 812,98 €	92,92

**2.3.6 Kanalizačná prípojka do žumpy na p.č. 163/25, 163/14****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:  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 15,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
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 do žumpy na p.č. 163/25, 163/14	1956	62	8	70	88,57	11,43

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	1 205,50
Technická hodnota	11,43 % z 1 205,50 €	137,79

**2.3.7 Žumpa na p.č. 163/14****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $5,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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 na p.č. 163/14	1956	62	18	80	77,50	22,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	1 231,88
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 1\,231,88 \text{ €}$	277,17

## 2.3.8 Spevnené plochy na p.č. 163/25

### 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:  $18,00 * 2,00 + 8,50 * 2,20 + 4,70 * 1,70 = 62,69 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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. 163/25	1956	62	18	80	77,50	22,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$62,69 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 0,95$	1 235,57
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 1\,235,57 \text{ €}$	278,00

## 2.3.9 Vonkajšie schody do domu na p.č. 163/25

### 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:** 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $5*1,18 = 5,9 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 do domu na p.č. 163/25	1956	62	18	80	77,50	22,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,9 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 2,404 * 0,95$	339,96
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 339,96 \text{ €}$	76,49

## 2.3.10 Prístrešok nad vstupom do domu na p.č. 163/25

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** Altánok  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,35*1,80 = 2,43 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 vstupom do domu na p.č. 163/25	1956	62	18	80	77,50	22,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,43 m <sup>2</sup> ZP * 103,57 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,404 * 0,95	574,78
Technická hodnota	22,50 % z 574,78 €	129,33

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 1 na p.č. 163/25	75 495,57	28 688,32
Garáž na parc.č. 163/36	9 172,90	4 013,14
Hospodárska budova na p.č. 163/14, 163/25	16 976,26	7 427,11
<b>Ploty</b>		
Plot z rámového pletiva na p.č. 163/25	6 780,51	1 525,61
Plot zo strojového pletiva na p.č. 163/14	19 932,75	1 993,28
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka na p.č. 163/25	1 214,55	138,82
Vodomerná šachta na p.č. 163/25	812,98	92,92
Kanalizačná prípojka do žumpy na p.č. 163/25, 163/14	1 205,50	137,79
Žumpa na p.č. 163/14	1 231,88	277,17
Spevnené plochy na p.č. 163/25	1 235,57	278,00
Vonkajšie schody do domu na p.č. 163/25	339,96	76,49
Prístrešok nad vstupom do domu na p.č. 163/25	574,78	129,33
<b>Celkom:</b>	<b>134 973,21</b>	<b>44 777,98</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okrajovej časti obce Nadlice, okres Partizánske, v Trenčianskom kraji. Obec má 629 obyvateľov /údaj k 31.12.2016/, je vzdialená cca 11 km západne od okresného mesta Partizánske. V hodnotenom mieste prevláda individuálna bytová výstavba, je tu aj základná občianska vybavenosť zodpovedajúca veľkosti obce, t.j. obecný úrad, obchody so základným spotrebným tovarom, základné služby. Z inžinierskych sietí je stavba napojená na elektrickú energiu a vodovod z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, prípojka zemného plynu nie je. Dom je prístupný z uličnej cestnej komunikácii, prímestská hromadná doprava je autobusová a železničná. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s mierne zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od intenzívnej cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste predpokladáme v súčasnom období dopyt nižší ako ponuku, najmä s prihliadnutím na polohu domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané polohe, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 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 0,30.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba rodinného domu, ktorý sa využíva na individuálne bývanie.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s.



## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65

<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>63,47</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 63,47 / 180$	0,353
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 44\,777,98 \text{ €} * 0,353$	<b>15 806,63 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky

#### POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v obci Nadlice, ktorá je vzdialená cca 11 km od okresného mesta Partizánske, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v hodnotenom mieste. V zmysle platnej vyhlášky stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov vo výške 50% zo základnej hodnoty platnej pre mesto Partizánske.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
163/14	záhrada	852	852,00	1/1	852,00
163/25	zastavané plochy a nádvorcia	466	466,00	1/1	466,00
163/36	zastavané plochy a nádvorcia	25	25,00	1/1	25,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>1 343,00</b>

Obec:

Nadlice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,85

$k_V$ 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	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)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,0404
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,0404$	5,18 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,343,00 \text{ m}^2 * 5,18 \text{ €/m}^2$	6 956,74 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 163/14	4 413,36
parcels č. 163/25	2 413,88
parcels č. 163/36	129,50
<b>Spolu</b>	<b>6 956,74</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp.1 na parc.č. 163/25 a Garáž na parc.č. 163/36 v k.ú. Nadlice, obec Nadlice, okres Partizánske, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 163/14, 163/25 a 163/36.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 1 na p.č. 163/25	803 6	135,78	1
Garáž na parc.č. 163/36	812 6	24,85	1
Hospodárska budova na p.č. 163/14, 163/25		53,32	1

### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	163/14	852,00
Pozemky	163/25	466,00
Pozemky	163/36	25,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 15 806,63 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 6 956,74 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.súp. 1 na p.č. 163/25	10 126,98
Garáž na parc.č. 163/36	1 416,64
Hospodárska budova na p.č. 163/14, 163/25	2 621,77
<b>Ploty</b>	
Plot z rámového pletiva na p.č. 163/25	538,54
Plot zo strojového pletiva na p.č. 163/14	703,63
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka na p.č. 163/25	49,00
Vodomerná šachta na p.č. 163/25	32,80

Kanalizačná prípojka do žumpy na p.č. 163/25, 163/14	48,64
Žumpa na p.č. 163/14	97,84
Spevnené plochy na p.č. 163/25	98,13
Vonkajšie schody do domu na p.č. 163/25	27,00
Prístrešok nad vstupom do domu na p.č. 163/25	45,65
<b>Spolu stavby</b>	<b>15 806,63</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 163/14 (852 m <sup>2</sup> )	4 413,36
Pozemky - parc. č. 163/25 (466 m <sup>2</sup> )	2 413,88
Pozemky - parc. č. 163/36 (25 m <sup>2</sup> )	129,50
<b>Spolu pozemky (1 343,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>6 956,74</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>22 763,37</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>22 800,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 22 800,00 €**  
**Slovom: Dvadsaťdvatisícosemsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 5.3.2018

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 Oznámenie obce o stavbe - 2x
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia