

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

Zadávatel':

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 16.11.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 26/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z rodinného domu č.súp. 1 na parc.č. 655/5 v k.ú. Dolný Vadičov, obec Dolný Vadičov, okres Kysucké Nové Mesto, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, z pozemkov parc.č. 655/2, 655/3, 655/5, 640/3, 655/4 a pozemku parc.č. 656/2 v celosti.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 37 /z toho 12 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 26.02.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z rodinného domu č.súp. 1 na parc.č. 655/5 v k.ú. Dolný Vadičov, obec Dolný Vadičov, okres Kysucké Nové Mesto, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, z pozemkov parc.č. 655/2, 655/3, 655/5, 640/3, 655/4 a pozemku parc.č. 656/2 v celosti.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 16.11.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 21.02.2018

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.02.2018

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.11.2017.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 19, k.ú. Dolný Vadičov - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.02.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 455, k.ú. Dolný Vadičov - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.02.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 613, k.ú. Dolný Vadičov - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.02.2018.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Dolný Vadičov - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.02.2018.
- Znalecký posudok č.29/2015 znalca Ing.Andreja Gálika zo dňa 21.02.2015 - originál.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- 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:

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 diferenciácie 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. 19, k.ú. Dolný Vadičov

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 655/2, orná pôda o výmere 600 m²

parc.č. 655/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m²

parc.č. 655/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²

Stavby

rodinný dom súp.č.1 na parc.č. 655/5

B. Vlastníci:

- Ján Hello rod. Helo, Dolný Vadičov č.1, SR, dát.nar. 11.08.1968, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Peter Kolek rod. Kolek a Mária Koleková rod. Hellová, Dolný Vadičov č.1, SR, dát.nar. 16.06.1964 a 25.11.1964, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ľarchy:

Exekučné záložné právo č.EX 20/2016 je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 455, k.ú. Dolný Vadičov

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 640/3, trvalé trávne porasty o výmere 1180 m²

parc.č. 655/4, orná pôda o výmere 858 m²

B. Vlastníci:

- Ján Helo rod. Helo, Dolný Vadičov č.1, SR, dát.nar. 11.08.1968, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Mária Koleková rod. Hellová, č.s.1, SR, dát.nar. 25.11.1964, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ľarchy:

Exekučné záložné právo č.EX 482/2015 je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 613, k.ú. Dolný Vadičov

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 656/2, orná pôda o výmere 381 m²

B. Vlastníci:

- Ján Helo rod. Helo, Dolný Vadičov č.1, SR, dát.nar. 11.08.1968, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

Exekučné záložné právo č.EX 482/2015 je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie spojené s obhliadkou hodnotených nehnuteľností bolo vykonané dňa 21.02.2018, znalci nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie stavieb, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými boli listy vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy a Znalecký posudok č. 29/2015 znalca Ing. Andreja Gálika zo dňa 21.02.2015.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavieb, ani doklady o ich veku, údaje potrebné pre vypracovanie tohto znaleckého posudku boli prevzaté z predchádzajúcich znaleckých posudkov.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade čiastočne. Hodnotené nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na listoch vlastníctva č. 19, 455, 613 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Kysucké Nové Mesto pre k.ú. Dolný Vadičov, ako aj geometricky v katastrálnej mape. nesúlad v právnej dokumentácii spočíva v tom, že v katastrálnej mape je dom zakreslený nepresne.

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

parc.č. 655/2, orná pôda o výmere 600 m² v podiele 1/2

- parc.č. 655/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m² v podiele 1/2
- parc.č. 655/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m² v podiele 1/2
- parc.č. 640/3, trvalé trávne porasty o výmere 1180 m² v podiele 1/2
- parc.č. 655/4, orná pôda o výmere 858 m² v podiele 1/2
- parc.č. 656/2, orná pôda o výmere 381 m² v celosti

Stavby

- rodinný dom súp.č.1 na parc.č. 655/5 v podiele 1/2
- plot v podiele 1/2
- prípojka vody v podiele 1/2
- kanalizačná prípojka v podiele 1/2
- žumpa v podiele 1/2
- spevnené plochy terasy v podiele 1/2
- spevnené plochy nad verandou v podiele 1/2
- spevnené plochy pre auto v podiele 1/2
- spevnené plochy dvora v podiele 1/2
- oporný múr kamenný v podiele 1/2
- oporný múr z tvaroviek v podiele 1/2
- oporný múr murovaný v podiele 1/2
- oporný múr betónový v podiele 1/2
- vonkajšie schody v podiele 1/2
- podzemná pivnica v podiele 1/2

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. 655/5

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je dvojbytový rodinný dom, JKSO 803.7, ktorý má dve nadzemné podlažia, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol pôvodný rodinný dom postavený v roku 1969, prístavba domu v roku 1993.

Znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie stavieb, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými boli listy vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy a Znalecký posudok č. 29/2015 znalca Ing.Andreja Gálika zo dňa 21.02.2015.

Dispozične sa v prízemí domu nachádzajú vstupná veranda, hala, obývací izba, kuchyňa, spálňa a kúpeľňa s WC, v prístavanej časti sú dve technické miestnosti s kotlami ÚK. Na poschodí sú chodba, kuchyňa, obývací izba, spálňa, kúpeľňa s WC. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové zvislé konštrukcie sú murované z tehlového muriva v priemernej hrúbke 40-50 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú železobetónové monolitické, strecha sedlová, krytina aj 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 prízemia sú textilné, na poschodí z veľkoplošných parkiet, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba. Dom má ústredné vykurovanie, radiátory sú oceľové, zdrojom je plynový kotol a aj záložný kotol na tuhé palivo, na ohrev TUV slúži zásobníkový ohrievač /2 ks/. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu a prípojku plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. V kuchyni prízemia je linka na báze dreva dĺžky 3,00 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, kombinovaným plynovým sporákom s elektrickou rúrou, za linkou sú keramické obklady steny. V kúpeľni prízemia sú oceľová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, sprcha a WC. V kuchyni na poschodí je linka na báze dreva dĺžky 4,00 m s nerezovým drezom, kombinovaným plynovým sporákom s elektrickou rúrou a digestorom. V kúpeľni poschodia sú rohová smaltovaná vaňa, umývadlo, sprcha, bidet a WC.

Pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1969, prístavby od roku 1993 a životnosť domu na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1969	9,00*12,25+6,40*2,45	125,93	
1. NP	1993	9,00*2,40	21,6	
Spolu 1. NP			147,53	120/147,53=0,813
2. NP	1969	9,00*12,25	110,25	
2. NP	1993	9,00*2,40	21,6	
Spolu 2. NP			131,85	120/131,85=0,910

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
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.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
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)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
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 - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6965

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.4 ostatné (3 ks)	45
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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1405

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20

14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníom s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4875

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
	Spolu	1030

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6965 + 1405 * 0,813)/30,1260$	269,11
2. NP	$(4875 + 1030 * 0,910)/30,1260$	192,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1969	49	51	100	49,00	51,00
1. NP - prístavba	1993	25	51	76	32,89	67,11
2. NP	1969	49	51	100	49,00	51,00
2. NP - prístavba	1993	25	51	76	32,89	67,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1969		
Východisková hodnota	$269,11 \text{ €/m}^2 * 125,93 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	77 395,75
Technická hodnota	51,00% z 77 395,75	39 471,83
1. NP - prístavba z roku 1993		
Východisková hodnota	$269,11 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	13 275,22
Technická hodnota	67,11% z 13 275,22	8 909,00
2. NP z roku 1969		
Východisková hodnota	$192,93 \text{ €/m}^2 * 110,25 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	48 577,64
Technická hodnota	51,00% z 48 577,64	24 774,60
2. NP - prístavba z roku 1993		
Východisková hodnota	$192,93 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	9 517,25
Technická hodnota	67,11% z 9 517,25	6 387,03

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	90 670,97	48 380,83
2. nadzemné podlažie	58 094,89	31 161,63
Spolu	148 765,86	79 542,46

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové 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: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1969	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	1 079,60
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 1\,079,60 \text{ €}$	197,89

2.2.2 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1978	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	259,26
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 259,26 \text{ €}$	86,41

2.2.3 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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,50 * 4,00 * 2,00 = 28 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1 / 2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1978	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	6 898,54
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 6 898,54 \text{ €}$	2 299,28

2.2.4 Spevnené plochy na terase**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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,90 \cdot 2,50 = 17,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

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 terase	1997	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,404 \cdot 0,95$	575,57
Technická hodnota	58,00 % z 575,57 €	333,83

2.2.5 Spevnené plochy nad verandou**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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.g) Dlažobné dosky leštené, hr. 50 mm - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1650/30,1260 = 54,77 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $11,30 \cdot 2,80 = 31,64 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy verandy	1994	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	31,64 m ² ZP * 54,77 €/m ² ZP * 2,404 * 0,95	3 957,65
Technická hodnota	52,00 % z 3 957,65 €	2 057,98

2.2.6 Spevnené plochy pre auto**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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 720/30,1260 = 23,90 €/m² ZP
 Počet merných jednotiek: 33,00*0,50*2 m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy pre auto	1997	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	33 m ² ZP * 23,9 €/m ² ZP * 2,404 * 0,95	1 801,23
Technická hodnota	58,00 % z 1 801,23 €	1 044,71

2.2.7 Spevnené plochy dvora**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:	$2,55*12,60 = 32,13 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	$1 / 2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy dvora	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,13 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 0,95$	633,26
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 633,26 \text{ €}$	341,96

2.2.8 Oporný múr kamenný**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod:	9.1. Z kamennej rovinaniny

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$855/30,1260 = 28,38 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$4,50*2,60*0,25 = 2,93 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	$1 / 2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr kamenný	1990	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,93 \text{ m}^3 \text{ OP} * 28,38 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	189,91
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 189,91 \text{ €}$	83,56

2.2.9 Oporný múr z tvaroviek

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $12,20*1,20*0,60 = 8,78 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1 / 2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr z tvaroviek	1997	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,78 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	1 231,38
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,231,38 \text{ €}$	714,20

2.2.10 Oporný múr murovaný

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.6. Tehlové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1450/30,1260 = 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,80*1,20*0,35 + 10,90*2,65*0,40 + 7,95*2,65*0,40 = 22 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1 / 2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr murovaný	1990	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ m}^3 \text{ OP} * 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	2 418,22
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 2\,418,22 \text{ €}$	1 064,02

2.2.11 Oporný múr betónový**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $6,75 * 2,10 * 0,25 = 3,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1 / 2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr betónový	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,54 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	417,33
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 417,33 \text{ €}$	225,36

2.2.12 Vonkajšie schody**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: $13 \cdot 1,40 = 18,2 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1 / 2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1990	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,2 \text{ bm stupňa} \cdot 25,23 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,404 \cdot 0,95$	1 048,69
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 1\,048,69 \text{ €}$	461,42

2.2.13 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: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $6,85 \cdot 3,05 \cdot 2,40 = 50,14 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1 / 2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica	1990	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	50,14 m ³ vOP * 102,4 €/m ³ vOP * 2,404 * 0,95	11 725,80
Technická hodnota	44,00 % z 11 725,80 €	5 159,35

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 1 na p.č. 655/5	148 765,86	79 542,46
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	1 079,60	197,89
Kanalizačná prípojka	259,26	86,41
Žumpa	6 898,54	2 299,28
Spevnené plochy na terase	575,57	333,83
Spevnené plochy verandy	3 957,65	2 057,98
Spevnené plochy pre auto	1 801,23	1 044,71
Spevnené plochy dvora	633,26	341,96
Oporný múr kamenný	189,91	83,56
Oporný múr z tvaroviek	1 231,38	714,20
Oporný múr murovaný	2 418,22	1 064,02
Oporný múr betónový	417,33	225,36
Vonkajšie schody	1 048,69	461,42
Podzemná pivnica	11 725,80	5 159,35
Celkom za Vonkajšie úpravy	32 236,44	14 069,97
Celkom:	181 002,30	93 612,43

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

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Dolný Vadičov, okres Kysucké Nové Mesto, v Žilinskom kraji, obec má 481 obyvateľov /údaj k 31.12.2016/ a leží asi 8 km juhovýchodne od okresného mesta Kysucké Nové Mesto. Hodnotený dom sa nachádza v okrajovej obytnej časti obce s názvom Pod dubom, je prístupný po uličnej obecnej cestnej komunikácii, je napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu a zemný plyn z verejných sietí, kanalizáciu do vlastnej žumpy. V obci je základná občianska vybavenosť, t.j. nachádzajú sa tu obchody so základným spotrebným tovarom a základné služby, obecný úrad, kostol, prímestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu, charakter nehnuteľnosti a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 15%. Poloha rodinného domu je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 1 v k.ú. Dolný Vadičov je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využívajú.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Exekučné záložné práva sú špecifikované v priložených listoch vlastníctva.

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 _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	62,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 62,63 / 180$	0,348
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 93\,612,43 \text{ €} * 0,348$	32 577,13 €

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 podielu [m ²]
655/2	orná pôda	600	600,00	1/2	300,00
655/3	zastavané plochy a nádvoria	72	72,00	1/2	36,00
655/5	zastavané plochy a nádvoria	128	128,00	1/2	64,00
640/3	trvalý tráv. porast	1180	1180,00	1/2	590,00
655/4	orná pôda	858	858,00	1/2	429,00
656/2	orná pôda	381	381,00	1/1	381,00
Spolu výmera			3 219,00		1 800,00

Obec:

Dolný Vadičov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
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	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5971
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5971$	5,30 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,219,00 \text{ m}^2 * 5,30 \text{ €/m}^2$	17 060,70 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 655/2	1 590,00
parcelsa č. 655/3	190,80
parcelsa č. 655/5	339,20
parcelsa č. 640/3	3 127,00
parcelsa č. 655/4	2 273,70
parcelsa č. 656/2	2 019,30
Spolu	9 540,00

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z rodinného domu č.súp. 1 na parc.č. 655/5 v k.ú. Dolný Vadičov, obec Dolný Vadičov, okres Kysucké Nové Mesto, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, z pozemkov parc.č. 655/2, 655/3, 655/5, 640/3, 655/4 a pozemku parc.č. 656/2 v celosti.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 1 na p.č. 655/5	803 7	147,53	2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	655/2	300,00
Pozemky	655/3	36,00
Pozemky	655/5	64,00
Pozemky	640/3	590,00
Pozemky	655/4	429,00
Pozemky	656/2	381,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 16 288,57 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 9 540,00 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.súp. 1 na p.č. 655/5	27 680,78	1/2	13 840,39
Vonkajšie úpravy			
Prípojka vody	68,87	1/2	34,43
Kanalizačná prípojka	30,07	1/2	15,04
Žumpa	800,15	1/2	400,07
Spevnené plochy na terase	116,17	1/2	58,09
Spevnené plochy verandy	716,18	1/2	358,09
Spevnené plochy pre auto	363,56	1/2	181,78

Spevnené plochy dvora	119,00	1/2	59,50
Oporný múr kamenný	29,08	1/2	14,54
Oporný múr z tvaroviek	248,54	1/2	124,27
Oporný múr murovaný	370,28	1/2	185,14
Oporný múr betónový	78,43	1/2	39,21
Vonkajšie schody	160,57	1/2	80,29
Podzemná pivnica	1 795,45	1/2	897,73
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 896,35		2 448,18
Spolu stavby			16 288,57
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 655/2 (300 m ²)	3 180,00	1/2	1 590,00
Pozemky - parc. č. 655/3 (36 m ²)	381,60	1/2	190,80
Pozemky - parc. č. 655/5 (64 m ²)	678,40	1/2	339,20
Pozemky - parc. č. 640/3 (590 m ²)	6 254,00	1/2	3 127,00
Pozemky - parc. č. 655/4 (429 m ²)	4 547,40	1/2	2 273,70
Pozemky - parc. č. 656/2 (381 m ²)	2 019,30	1/1	2 019,30
Spolu pozemky (1 800,00 m²)			9 540,00
Spolu VŠH			25 828,57
Zaokrúhlená VŠH spolu			25 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 25 800,00 €

Slovom: Dvadsaťpäťtisícosemsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 26.2.2018

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 Schematická technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia