

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

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp.517 na parc.č. 1266/139 a Garáž č. súp. 881 na parc.č. 1266/140 v k.ú. Modrý Kameň, obec Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 1266/41, 1266/42, 1266/139, 1266/140 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 z pozemku parc.č. 1266/104.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 43 /z toho 18 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 19.02.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp.517 na parc.č. 1266/139 a Garáž č. súp. 881 na parc.č. 1266/140 v k.ú. Modrý Kameň, obec Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 1266/41, 1266/42, 1266/139, 1266/140 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 z pozemku parc.č. 1266/104.

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: 14.02.2018

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 19.02.2018

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. 440, k.ú. Modrý Kameň - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.02.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3058, k.ú. Modrý Kameň - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.02.2018.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Modrý Kameň - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.02.2018.
- Geometrický plán č.244-266-01-82 na zameranie domu vypracovaný podnikom Geodézia n.p. Žilina zo dňa 05.12.1981 - kópia.
- Schematické pôdorysy rodinného domu.

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 obstarávaného 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 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. 440, k.ú. Modrý Kameň

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1266/41, zastavané plochy a nádvoria o výmere 306 m²

parc.č. 1266/42, záhrady o výmere 180 m²

parc.č. 1266/139, zastavané plochy a nádvoria o výmere 89 m²

parc.č. 1266/140, zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 517 na parc.č. 1266/41

garáž č.súp. 881 na parc.č. 1266/140

B. Vlastníci:

- Jozef Nociar rod. Nociar a Ivana Nociarová rod. Gondová, Športová 517/21, Modrý Kameň, PSČ 992 01, SR, dát.nar. 06.09.1967 a 10.04.1968, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech VOLKSBANK Slovensko, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 3058, k.ú. Modrý Kameň

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1266/104, orná pôda o výmere 12 m²

B. Vlastníci:

- Bc. Jozef Nociar rod. Nociar a Ivana Nociarová rod. Gondová, Športová 517, Modrý Kameň, PSČ 992 01, SR, dát.nar. 06.09.1967 a 10.04.1968, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a kontrolné zameranie stavieb boli vykonané dňa 13.02.2018 za účasti spoluvlastníka nehnuteľností.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia rodinného domu je v súlade so zisteným skutkovým stavom, znalcovi nebola predložená technická dokumentácia garáže, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb. Znalcovi nebol predložený doklad o veku stavieb, vek bol stanovený podľa dátumov na projektovej dokumentácii domu a na geometrickom pláne zamerania domu.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom, garáž a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 440 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš pre k.ú. Modrý Kameň, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok parc.č. 1266/104 je zapísaný na LV č.3058. Na liste vlastníctva č. 440 je nepresný zápis parcely pod domom, uvedený je RD č.súp. 517 na p.č. 41, v skutočnosti je dom na parc.č. 1266/139.

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

Pozemky

- parc.č. 1266/41, zastavané plochy a nádvoria o výmere 306 m²
- parc.č. 1266/42, záhrady o výmere 180 m²
- parc.č. 1266/139, zastavané plochy a nádvoria o výmere 89 m²
- parc.č. 1266/140, zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m²
- parc.č. 1266/104, orná pôda o výmere 12 m² v podiele 1/2

Stavby

- rodinný dom č.súp. 517 na parc.č. 1266/139
- garáž č.súp. 881 na parc.č. 1266/140
- plot uličný na parc.č. 1266/41
- vodovodná prípojka na parc.č. 1266/41
- kanalizácia na parc.č. 1266/41
- žumpa na parc.č. 1266/140
- prípojka plynu na parc.č. 1266/41
- spevnené plochy na parc.č. 1266/41
- vonkajšie schody na parc.č. 1266/41
- prístrešok nad vstupom do domu na parc.č. 1266/41
- prístrešok za domom na parc.č. 1266/41

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. 517 na p.č. 1266/139

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je samostatne stojaci murovaný rodinný dom, ktorý má jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie. Znalcovi nebol predložený doklad o veku domu /kolaudačné rozhodnutie/, podľa údajov na projektovej dokumentácii a na geometrickom pláne zamerania domu bolo stavebné povolenie na výstavbu domu vydané pod č.Výst.516/Ďu-1976 dňa 24.05.1976, do užívania bol dom daný cca v roku 1981 /dátum zamerania domu na GP/, plynofikovaný bol v roku 1997.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové múry sú z tehlového muriva v priemernej hrúbke 30-40 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy nad suterénom a prízemím sú železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad podkrovním drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina škridlová pálená, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, prípadne keramické obklady kúpeľní a kuchýň. Okná sú vymenené za plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, podlahy v obytných miestnostiach sú prevažne povlakové z PVC, v jednej izbe podkrovia plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba. Dom je napojený na elektrickú energiu /elektrický rozvádzač je s poistkovými automatmi/, prípojku vody aj prípojku zemného plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, ktorá sa nachádza pod

stavbou garáže. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je kotol na tuhé palivo a aj záložný plynový kotol, radiátory sú oceľové, na ohrev TÚV slúži elektrický bojler umiestnený v kotolni v suteréne.

Dispozične sa v suteréne domu nachádzajú chodba so schodiskom, letná kuchyňa, kotolňa, práčovňa a garáž prístupná z terénu dvora domu. Suterén je prístupný vnútorným schodiskom a aj zadným samostatným vchodom. V letnej kuchyni je linka na báze dreva dĺžky 1,20 m so smaltovaným drezom, obyčajnou batériou a plynovým sporákom, za linkou sú keramické obklady steny, v kotolni je kotol na tuhé palivo, plynový kotol a elektrický bojler, v práčovni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batérie sú obyčajné, steny sú s keramickými obkladmi. V prízemí domu sú chodba so schodiskom, dve izby, kuchyňa a kúpeľňa s WC. V kuchyni je linka na báze dreva dĺžky 2,80 m s nerezovým drezom, obyčajnou batériou, samostatne stojaci plynový sporák, za linkou sú keramické obklady steny. V kúpeľni prízemia sú smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batérie sú obyčajné, steny sú s keramickými obkladmi. V podkroví sú chodba so schodiskom, tri izby, balkón a WC s umývadlom a malým prietokovým ohrievačom TÚV.

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 ²]	kZP
1. PP	1981	9,00*9,50	85,5	120/85,5=1,404
1. NP	1981	9,00*9,50	85,5	120/85,5=1,404
1. Podkrovie	1981	9,00*9,50	85,5	120/85,5=1,404

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45

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	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
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)	
	25.1 svetelná, motorická	280
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	5060

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
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 práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.8 drezové umývadlo ocel'ové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	66
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	751

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	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	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žl'aby a zvody, záveterné lišty	55
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
16	Schody bez ohl'adu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohl'adu 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	6800

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	744

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, 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
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150

24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4150

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	
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
	Spolu	205

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5060 + 751 * 1,404)/30,1260$	202,96
1. NP	$(6800 + 744 * 1,404)/30,1260$	260,39
1. Podkrovie	$(4150 + 205 * 1,404)/30,1260$	147,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1981	37	63	100	37,00	63,00
1. NP	1981	37	63	100	37,00	63,00
1. Podkrovie	1981	37	63	100	37,00	63,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1981		
Východisková hodnota	$202,96 \text{ €/m}^2 * 85,50 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,98$	40 882,47
Technická hodnota	$63,00\% \text{ z } 40 882,47$	25 755,96
1. NP z roku 1981		
Východisková hodnota	$260,39 \text{ €/m}^2 * 85,50 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,98$	52 450,66
Technická hodnota	$63,00\% \text{ z } 52 450,66$	33 043,92

1. Podkrovie z roku 1981		
Východisková hodnota	147,31 €/m ² *85,50 m ² *2,404*0,98	29 672,82
Technická hodnota	63,00% z 29 672,82	18 693,88

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	40 882,47	25 755,96
1. nadzemné podlažie	52 450,66	33 043,92
1. podkrovné podlažie	29 672,82	18 693,88
Spolu	123 005,95	77 493,76

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž č.súp. 881 na parc.č. 1266/140

POPIS STAVBY

Garáž č.súp. 881 na parc.č. 1266/140 je jednopodlažná murovaná stavba, ktorá je postavená v bočnej 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 vápennocementových nepálených tehál, stropy sú drevené trámové s podbitím, strecha sedlová, krytina plechová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky nie sú vyhotovené, vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, okno drevené zdvojené, vráta plechové otváracie.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1981 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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1981	5,20*3,80	19,76	18/19,76=0,911

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)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360

5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
	Spolu	3995

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: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3995 + 295 * 0,911)/30,1260$	141,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1981	37	43	80	46,25	53,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$141,53 \text{ €/m}^2 * 19,76 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,98$	6 588,64
Technická hodnota	$53,75\% \text{ z } 6 588,64$	3 541,39

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot uličný drevený na p.č. 1266/41

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	12,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	12,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	6,00m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 12,00 m
Pohľadová plocha výplne: 12,00*0,50 = 6,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný drevený na p.č. 1266/41	1981	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00m * 57,93 €/m + 6,00m^2 * 11,62 €/m^2 + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 2,404 * 0,98$	2 337,69
Technická hodnota	26,00 % z 2 337,69 €	607,80

2.3.2 Vodovodná prípojka na p.č. 1266/41

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: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

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. 1266/41	1981	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,98$	974,48
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 974,48 \text{ €}$	253,36

2.3.3 Kanalizačná prípojka do žumpy na p.č. 1266/41**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: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

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. 1266/41	1981	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,98$	497,43
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 497,43 \text{ €}$	129,33

2.3.4 Žumpa pod garážou na p.č. 1266/140

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: $2,40 * 2,80 * 1,50 = 10,08 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa pod garážou na p.č. 1266/140	1981	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,08 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,98$	2 561,90
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 2\,561,90 \text{ €}$	666,09

2.3.5 Prípojka plynu na p.č. 1266/41

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na p.č. 1266/41	1997	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,98$	132,97
Technická hodnota	58,00 % z 132,97 €	77,12

2.3.6 Spevnené plochy na p.č. 1266/41**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: $2*16,00*0,50+9,50*0,70+4,60*6,00+2,20*1,00 = 52,45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

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. 1266/41	1981	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,45 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 0,98$	1 066,39
Technická hodnota	26,00 % z 1 066,39 €	277,26

2.3.7 Vonkajšie schody do domu na p.č. 1266/41**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:	$6*1,25 = 7,5 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,98$

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. 1266/41	1981	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm}$ stupňa * $25,23 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,404$ * $0,98$	445,80
Technická hodnota	$26,00 \%$ z $445,80 \text{ €}$	115,91

2.3.8 Prístrešok nad vstupom do domu na p.č. 1266/41**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:	$3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2$ ZP
Počet merných jednotiek:	$1,25*5,00 = 6,25 \text{ m}^2$ ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,98$

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. 1266/41	1981	37	43	80	46,25	53,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,25 \text{ m}^2$ ZP * $103,57 \text{ €/m}^2$ ZP * $2,404$ * $0,98$	1 525,02
Technická hodnota	$53,75 \%$ z $1 525,02 \text{ €}$	819,70

2.3.9 Prístrešok za domom na p.č. 1266/41

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: $3,00 * 6,40 = 19,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok za domom na p.č. 1266/41	1981	37	43	80	46,25	53,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 0,98$	4 684,85
Technická hodnota	$53,75 \% \text{ z } 4 684,85 \text{ €}$	2 518,11

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 517 na p.č. 1266/139	123 005,95	77 493,76
Garáž č.súp. 881 na parc.č. 1266/140	6 588,64	3 541,39
Plot uličný drevený na p.č. 1266/41	2 337,69	607,80
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 1266/41	974,48	253,36
Kanalizačná prípojka do žumpy na p.č. 1266/41	497,43	129,33
Žumpa pod garážou na p.č. 1266/140	2 561,90	666,09
Prípojka plynu na p.č. 1266/41	132,97	77,12
Spevnené plochy na p.č. 1266/41	1 066,39	277,26
Vonkajšie schody do domu na p.č. 1266/41	445,80	115,91
Prístrešok nad vstupom do domu na p.č. 1266/41	1 525,02	819,70
Prístrešok za domom na p.č. 1266/41	4 684,85	2 518,11
Celkom za Vonkajšie úpravy	11 888,84	4 856,88
Celkom:	143 821,12	86 499,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okrajovej časti obce Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš, na Športovej ulici č.21. Mesto Modrý Kameň má 1614 obyvateľov /údaj k 31.12.2016/, je vzdialená cca 1 km od okresného mesta Veľký Krtíš, s ktorým je stavebne zrastené. V hodnotenom mieste prevláda individuálna bytová výstavba, je tu aj základná občianska vybavenosť zodpovedajúca veľkosti mesta, t.j. mestský úrad, obchody so základným spotrebným tovarom, základné služby, administratívne a obchodné objekty, reštaurácie, škola, zdravotné stredisko, kostol a pod. Z inžinierskych sietí je stavba napojená na elektrickú energiu, vodovod aj prípojku zemného plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. Dom je prístupný z uličnej cestnej komunikácii, prímestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej 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 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 0,40.

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 VOLKSBANK Slovensko, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
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.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	95,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 95,36 / 180$	0,53
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 86\,499,83 \text{ €} * 0,530$	45 844,91 €

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]
1266/41	zastavané plochy a nádvoria	306	306,00	1/1	306,00
1266/42	záhrada	180	180,00	1/1	180,00
1266/139	zastavané plochy a nádvoria	89	89,00	1/1	89,00
1266/140	zastavané plochy a nádvoria	19	19,00	1/1	19,00
1266/104	orná pôda	12	12,00	1/2	6,00
Spolu výmera			606,00		600,00

Obec:

Modrý Kameň

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 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	1,00
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
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 diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,2852
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,2852$	6,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 606,00 \text{ m}^2 * 6,40 \text{ €/m}^2$	3 878,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1266/41	1 958,40
parcelsa č. 1266/42	1 152,00
parcelsa č. 1266/139	569,60
parcelsa č. 1266/140	121,60
parcelsa č. 1266/104	38,40
Spolu	3 840,00

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp.517 na parc.č. 1266/139 a Garáž č. súp. 881 na parc.č. 1266/140 v k.ú. Modrý Kameň, obec Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 1266/41, 1266/42, 1266/139, 1266/140 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 z pozemku parc.č. 1266/104.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m ²)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 517 na p.č. 1266/139	803 6	85,50	1+1+1
Garáž č.súp. 881 na parc.č. 1266/144	812 6	19,76	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	1266/41	306,00
Pozemky	1266/42	180,00
Pozemky	1266/139	89,00
Pozemky	1266/140	19,00
Pozemky	1266/104	6,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 45 844,91 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 3 840,00 €
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. 517 na p.č. 1266/139	41 071,69	1/1	41 071,69
Garáž č.súp. 881 na parc.č. 1266/140	1 876,94	1/1	1 876,94
Plot uličný drevený na p.č. 1266/41	322,13	1/1	322,13
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka na p.č. 1266/41	134,28	1/1	134,28
Kanalizačná prípojka do žumpy na p.č. 1266/41	68,54	1/1	68,54
Žumpa pod garážou na p.č. 1266/140	353,03	1/1	353,03

Prípojka plynu na p.č. 1266/41	40,87	1/1	40,87
Spevnené plochy na p.č. 1266/41	146,95	1/1	146,95
Vonkajšie schody do domu na p.č. 1266/41	61,43	1/1	61,43
Prístrešok nad vstupom do domu na p.č. 1266/41	434,44	1/1	434,44
Prístrešok za domom na p.č. 1266/41	1 334,60	1/1	1 334,60
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 574,15		2 574,15
Spolu stavby			45 844,91
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 1266/41 (306 m ²)	1 958,40	1/1	1 958,40
Pozemky - parc. č. 1266/42 (180 m ²)	1 152,00	1/1	1 152,00
Pozemky - parc. č. 1266/139 (89 m ²)	569,60	1/1	569,60
Pozemky - parc. č. 1266/140 (19 m ²)	121,60	1/1	121,60
Pozemky - parc. č. 1266/104 (6 m ²)	76,80	1/2	38,40
Spolu pozemky (600,00 m²)			3 840,00
Spolu VŠH			49 684,91
Zaokrúhlená VŠH spolu			49 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 49 700,00 €

Slovom: Štyridsaťdeväťtisíc sedemsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 19.2.2018

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva - 2x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Geometrický plán
- 4.5 Situácia širších vzťahov
- 4.6 Technická dokumentácia rodinného domu
- 4.7 Fotodokumentácia