

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 00 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK202 1857 310

Číslo spisu (objednávky): D 400619 zo dňa 29.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Trenč, obec Trenč, okres Lučenec, vedené na LV č. 324, a to:

- rodinný dom súp. č. 43 postavený na parcele č.166/1, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 165 - záhrady o výmere 797 m²
- parcela č. 166/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 693 m², na účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 35 (z toho 11 príloh)

Počet vyhotovení: 4 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 29.10.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Trenč, obec Trenč, okres Lučenec, vedené na LV č. 324, a to:

- rodinný dom súp. č. 43 postavený na parcele č.166/1, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 165 - záhrady o výmere 797 m²
- parcela č. 166/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 693 m².

2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 20.11.2019
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.11.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie obce Trenč
- ZP č.36/2016 znalca Ing. Magdaléna Kováčová, Veľká nad Ipľom č. 169 (v archíve znalca)

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.324 k. ú. Trenč zo dňa 21.11.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 165 a 166/1 k. ú. Trenč zo dňa 21.11.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2019: $kcu=2,572$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter nepodnikateľského charakteru a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 324 v k. ú. Trenč. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela č. 165 - záhrady o výmere 797 m²

parc. č. 166/1 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 693 m²

Stavby

Rodinný dom č. s. 43 na parc. č. 166/1

B. Vlastníci:

1 Berkiová Laura, Trenč č. 76, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava

Ľarchy:

1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.11.2019 za účasti Angeliky Berkiovej - matky majiteľky

Zameranie vykonané dňa 20.11.2019

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.11.2019

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia.

Skutkový stav bol zistený meraním a náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Boli zistené rozdiely v popisných aj v geodetických údajoch katastra:

- rodinný dom na parc. C-KN č. 166/1 nie je zakreslený na katastrálnej mape podľa skutočného stavu
- hospodárska budova na parc. C-KN č. 165 nie je zakreslená na katastrálnej mape
- na katastrálnej mape na par. C-KN č. 166/1 je zakreslená stavba, ktorá už neexistuje

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

Stavby:

Dom č. s. 43 na parc. č. 166/1

Hospodárska budova na parc. č. 165

Príslušenstvo na parc. č. 166/1 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 165

- parc. č. 166/1

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 43, k.ú. Trenč

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 43 na parc.č. 166/1 je postavený v individuálnej zástavbe rodinných domov, v centrálnej časti obce, vedľa kostola. Podľa potvrdenia obce (v prílohe tohto posudku) bol daný do užívania v roku 1930

a v roku 1970 bola vykonaná rekonštrukcia v rozsahu: výmena okien, dverí, podláh, vyhotovenie vodorovnej izolácie proti vode a vlhkosti, zamurovanie otvorenej chodby, rozšírenie predsieň, vyhotovenie nových vnútorných a vonkajších povrchových úprav stien, vyhotovenie nových klampiarskych konštrukcií v prednej časti domu, zriadenie kúpeľne, vyhotovenie ústredného kúrenia, kotla na pevné palivo, článkových radiátorov, vyhotovenie vnútorných rozvodov studenej a teplej vody, kanalizácie, čiastočná rekonštrukcia elektrickej energie.

Jedná sa o dvojpodlažnú budovu, vrátane čiastočného podpivničenia, s valbovou strechou. V roku 2017 boli vymenené vchodové dvere a 3 okná za plastové.

Dispozičné riešenie:

V I. podzemnom podlaží sa nachádza kotelňa a schodisko.

V I. nadzemnom podlaží sa nachádza: predsieň, 5 izieb, špajza, kúpeľňa s WC, kuchyňa.

Technické riešenie:

- Osadenie do terénu - 1.PP - v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie
- Základy - 1. NP - prevažne betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - 1. NP - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 cm do 50 cm; - 1.PP - kamenné hr. do 60 cm, deliace konštrukcie - 1. NP - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. NP - s rovným podhľadom drevené trámové; - 1.PP - klenbové medzi oceľové "I" profily
- Schodisko - 1. PP - s povrchom z cementového poteru
- Strecha - krovy - 1. NP - väznicové valbové; krytiny strechy na krove - 1. NP - pálené škridľové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z pozinkovaného plechu úplné strechy
- Klampiarske konštrukcie ostatné - 1.NP - z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. NP - 2 x škrabaný brizolit nad 2/3 plochy, 2x zdrsnené nad 2/3 plochy; - 1.PP - 1 x škrabaný brizolit do 1/2 plochy, 2 x zdrsnené do 1/2 plochy
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. NP - vápenné štukové; vnútorné obklady - 1. NP - keramický obklad pri dreze, kúpeľne s WC do 1,35 m, vane, WC min. do výšky 1 m;
- Výplne otvorov - dvere - 1. NP prevažne drevené rámové, - 1.PP - drevené rámové; okná - 1. NP - drevené dvojité, -1.PP - oceľové jednoduché
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP - z PVC, - 1. NP -podlahy ostatné - cementový poter; - 1.PP - cementový poter
- Vybavenie kúpeľne a WC - 1. NP keramické umývadlo; smaltovaná vaňa; vodovodné batérie - 1x pákové nerezové, 2x pákové; záchod - 1. NP - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - 1. NP - oceľové článkové rebrované radiátory
- Vnútorné rozvody vody - 1. NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. NP - prietokový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - 1. NP - plastové potrubie 2 ks
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. NP - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - 1. NP - s poistkami; - 1.PP - elektroinštalácia svetelná
- Vybavenie kuchyne - 1. NP - kuchynská linka na báze dreva 1,6 bm; - smaltovaný drez, - páková vodovodná batéria, plynový sporák na propán-bután, sporák na tuhé palivo

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1930	5,18*5,93+1,40*1,40	32,68	120/32,68=3,672
1. NP	1930	6,58*(12,12+1,40)+5,41*5,14+5,48*5,18	145,16	
1. NP	1970	3,72*1,40+1,40*4,02	10,84	
Spolu 1. NP			156	120/156=0,769

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
7	Stropy	
	7.3 klenbové	650
14	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	50
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	2795

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	90

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
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.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	

	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6455

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.6 bm)	88
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15

45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	668

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2795 + 90 * 3,672)/30,1260$	103,75
1. NP	$(6455 + 668 * 0,769)/30,1260$	231,32

TECHNICKÝ STAV

Technický stav rodinného domu je dobrý, vyžaduje pravidelnú údržbu. Vzhľadom k použitým stavebným konštrukciám a materiálom, údržbe a technickému stavu rodinného domu je životnosť stanovená odborným odhadom 100 rokov. Opotrebenie je vypočítané analytickou metódou, ktoré zohľadňuje aktuálny stav stavebných konštrukcií.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,61	1930	175	89	3,87
2	Zvislé konštrukcie	20,62	1930	140	89	13,11
3	Stropy	11,60	1930	140	89	7,37
4	Zastrešenie bez krytiny	8,09	1930	110	89	6,55
5	Krytina strechy	6,92	1930	90	89	6,84
6	Klampiarske konštrukcie	1,10	1970	70	49	0,77
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,18	1970	80	49	3,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,32	1970	60	49	2,71
9	Vnútorné keramické obklady	1,49	1970	50	49	1,46
10	Schody	0,49	1930	140	89	0,31
11	Dvere	8,06	1970	80	49	4,94
12	Vráta	0,00	1930	0	0	0,00
13	Okná	4,81	1970	80	49	2,95
14	Povrchy podláh	2,34	1970	60	49	1,91
15	Vykurovanie	6,46	1970	60	49	5,28
16	Elektroinštalácia	5,92	1970	60	49	4,83
17	Bleskozvod	0,00	1930	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,68	1970	60	49	1,37
19	Vnútorná kanalizácia	0,26	1970	60	49	0,21
20	Vnútorný plynovod	0,00	1930	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,84	2012	40	7	0,15
22	Vybavenie kuchýň	2,24	1970	50	49	2,20
23	Hygienické zariadenia a WC	0,97	1970	60	49	0,79
24	Výtahy	0,00	1930	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1930	0	0	0,00
	Opotrebenie					70,79%
	Technický stav					29,21%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1930		
Východisková hodnota	103,75 €/m ² *32,68 m ² *2,572*0,95	8 284,47
Technická hodnota	29,21% z 8 284,47	2 419,89
1. NP z roku 1930		
Východisková hodnota	231,32 €/m ² *156,00 m ² *2,572*0,95	88 172,34
Technická hodnota	29,21% z 88 172,34	25 755,14

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 284,47	2 419,89
1. nadzemné podlažie	88 172,34	25 755,14
Spolu	96 456,81	28 175,03

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Hospodárska budova na parc.č. 165****POPIS STAVBY**

Jedná sa o jednopodlažnú budovu so sedlovou strechou s valbami, ako príslušenstvo k hlavnej stavbe rodinného domu. Budova bola daná do užívania v roku 1930 podľa prehlásenia pôvodného majiteľa.

Dispozičné riešenie: V I. nadzemnom podlaží sa nachádza sklad a garáž.

Technické riešenie:

- Základy a podmurovka - kamenné základové pásy bez podmurovky,
- Zvislé konštrukcie - kamenné murivo hr. 570 mm (porovnateľná položka - betónové murivo bez tepelnej izolácie)
- Stropy - drevené, trámové s viditeľnými trámami.
- Krov - väznicový valbový, - krytina na krove - pálená škridľa obyčajná jednodrážková
- Vonkajšia úprava povrchov - hrubá vápenná omietka
- Vnútorňá úprava povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplňové konštrukcie - okná oceľové jednoduché
- Vráta - oceľové otváracie - 1 ks, drevené zvlakové - 2 ks
- Podlahy - betónové hrubé
- Elektroinštalácia - svetelná a motorická

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1930	13,10*7,50	98,25	18/98,25=0,183

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 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	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	3395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	Spolu	585

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3395 + 585 * 0,183)/30,1260$	116,25

TECHNICKÝ STAV

Technický stav hospodárskej budovy je dobrý, s primeranou údržbou. Stavba je murovanej kamennej konštrukcie, vzhľadom k použitým konštrukciám, technickému stavu a údržbe je vek stanovený odborným odhadom 100 rokov. Opatrenie je vypočítané lineárnou metódou.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1930	89	11	100	89,00	11,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$116,25 \text{ €/m}^2 * 98,25 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	27 907,45
Technická hodnota	11,00% z 27 907,45	3 069,82

2.2.2 Plot čelný a predzáhradky na parc. č. 166/1

Plot čelný - uličný a plot predzáhradky je z rámového pletiva, realizovaný na betónovom základe a betónovej podmurovke z prostého betónu, s oceľovými nosnými stĺpikmi, s oceľovými vrátkami a s 2 vrátkami, s pohľadovou výškou výplne 1,0 m. Realizovaný v roku 1970, podľa prehlásenia pôvodného majiteľa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	20,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	20,50m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $4,8+2,70+2,00+11,0 = 20,50 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $20,50 * 1,00 = 20,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 čelný a predzáhradky na parc. č. 166/1	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 20,50\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,572 * 0,95$	4 666,82
Technická hodnota	18,33 % z 4 666,82 €	855,43

2.2.3 Plot dvora na parc. č. 166/1

Plot dvora zo strojového pletiva oddeľuje dvor, je realizovaný na oceľových stĺpoch, s pohľadovou výškou 1,6 m, s plotovými vrátami, v roku 1970, podľa prehlásenia pôvodného majiteľa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	14,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	23,20m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 14,50 m
Pohľadová plocha výplne: 14,50*1,60 = 23,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 dvora na parc. č. 166/1	1970	49	6	55	89,09	10,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 23,20\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,572 * 0,95$	1 523,34
Technická hodnota	10,91 % z 1 523,34 €	166,20

2.2.4 Studňa na parc. č. 166/1

Studňa kopaná s priemerom DN 1200 mm, hĺbka 6,0 m, murovaná z kameňa, s betónovým poklopom je umiestnená vo dvore za uličným plotom, realizovaná v roku 1930 podľa prehlásenia pôvodného majiteľa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. č. 166/1	1930	89	11	100	89,00	11,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m}) * 2,572 * 0,95$	1 360,14
Technická hodnota	11,00 % z 1 360,14 €	149,62

2.2.5 Vodovodná prípojka na parc. č. 166/1

Vodovodná prípojka je napojená z verejnej rozvodnej siete k rodinnému domu, je vyhotovená z ocelového potrubia, v roku 1970, podľa prehlásenia pôvodného majiteľa.

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 28,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 parc. č. 166/1	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28 bm * 59,09 €/bm * 2,572 * 0,95	4 042,65
Technická hodnota	18,33 % z 4 042,65 €	741,02

2.2.6 Kanalizačná prípojka na parc. č. 166/1

Prípojka splaškovej kanalizácie vedie do verejnej kanalizácie popri severovýchodnej strane domu, vyhotovená z plastového potrubia DN 150 mm, realizovaná v roku 1970, podľa prehlásenia pôvodného majiteľa.

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: 16,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 na parc. č. 166/1	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16 bm * 28,38 €/bm * 2,572 * 0,95	1 109,50
Technická hodnota	18,33 % z 1 109,50 €	203,37

2.2.7 Spevnené plochy betónové na parc. č. 166/1

Chodník od bránky k rodinnému domu až ku garáži a plocha pred garážou je z monolitického betónu hr. 100 mm, realizovaný v roku 1970 podľa prehlásenia pôvodného majiteľa.

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: $(27,5+15,9)*0,9+3,50*5,50 = 58,31 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové na parc. č. 166/1	1970	49	6	55	89,09	10,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$58,31 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,572 * 0,95$	1 229,56
Technická hodnota	$10,91 \% \text{ z } 1\,229,56 \text{ €}$	134,14

2.2.8 Predsadené schody na parc. č. 166/1

Predsadené schody pred vstupom do rodinného domu sú uložené na terén, s povrchom z cementového poteru, realizované v roku 1970.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $5*1,80 = 9 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 [%]
Predsadené schody na parc. č. 166/1	1970	49	31	80	61,25	38,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,572 * 0,95$	157,01
Technická hodnota	$38,75 \% \text{ z } 157,01 \text{ €}$	60,84

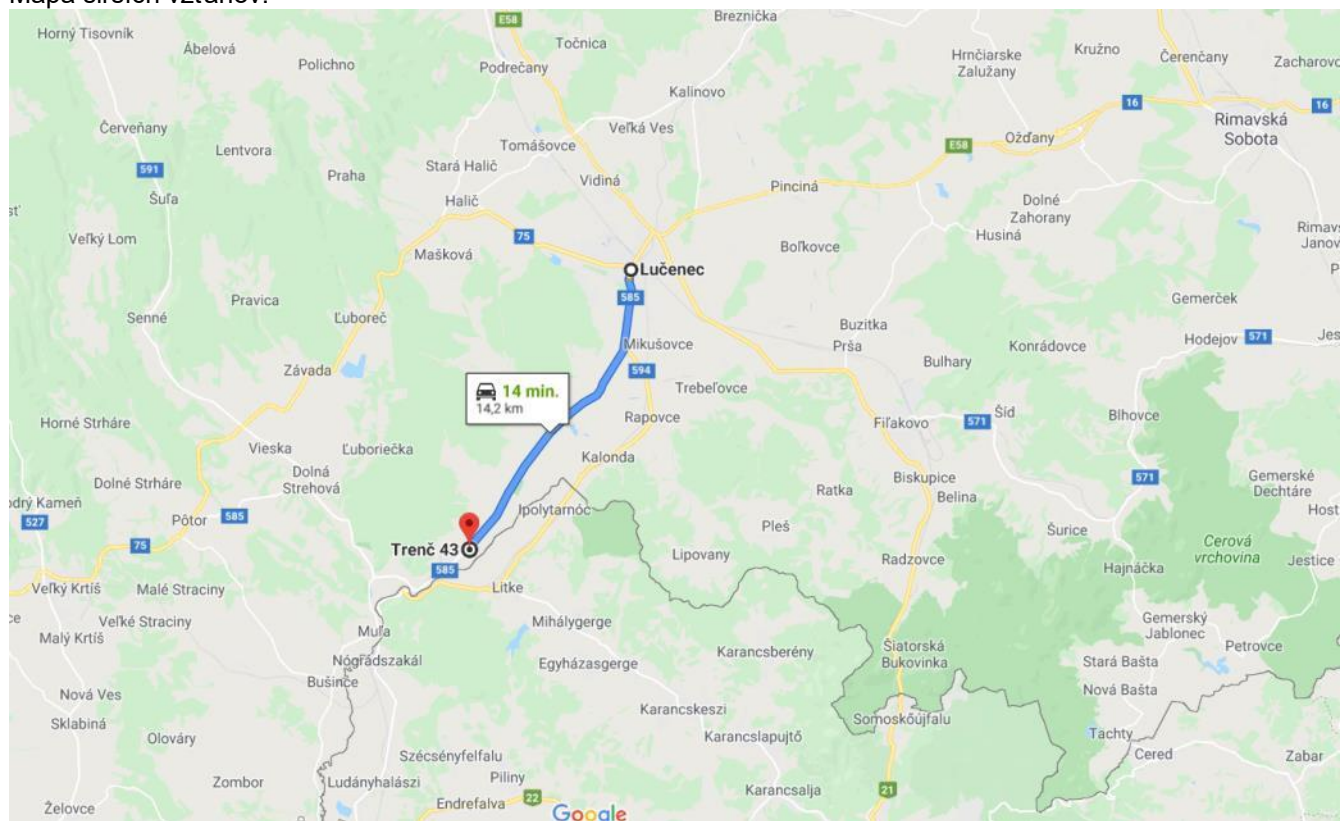
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 43, k.ú. Trenč	96 456,81	28 175,03
Hospodárska budova na parc.č. 165	27 907,45	3 069,82
Plot čelný a predzáhradky na parc. č. 166/1	4 666,82	855,43
Plot dvora na parc. č. 166/1	1 523,34	166,20
Studňa na parc. č. 166/1	1 360,14	149,62
Vodovodná prípojka na parc. č. 166/1	4 042,65	741,02
Kanalizačná prípojka na parc. č. 166/1	1 109,50	203,37
Spevnené plochy betónové na parc. č. 166/1	1 229,56	134,14
Predsadené schody na parc. č. 166/1	157,01	60,84
Celkom:	138 453,28	33 555,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Mapa širších vzťahov:



Mapa lokality:



Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Trenč, ako samostatne stojaci rodinný dom v zástavbe rodinných domov podobného typu, v blízkosti centra obce, vedľa kostola, v lokalite s nižším záujmom o kúpu nehnuteľností ako je ponuka. V obci sa nachádza obecný úrad, základná škola, materská škola. Predmetná lokalita je rovinatá, má prístupové komunikácie a inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, prípojka ELI). Dopravné spojenie s okresným mestom ktoré je vzdialenosť cca. 14 km je dobré, prímestskou autobusovou dopravou. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Lučenec k 30.9.2019 podľa ÚPSVaR je 5-8%. Rodinný dom je dobrom technickom stave, s vhodným príslušenstvom, s rezervou plochy pre ďalšiu výstavbu až päťnásobnou. Orientácia obytných miestností je v smere V, J. Jedná sa o lokalitu s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy, s výskytom konfliktných skupín v okolí, bez zmeny v územnom pláne. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť, bez možnosti výnosov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je možné využívať na celoročné bývanie, iné využitie domu v súčasnosti možno vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Okrem záložného práva a oznámenia o výkone záložného práva v zmysle LV č. 324, sa jedná o lokalitu s prevažujúcim výskytom konfliktných skupín, iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v danej lokalite neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,2.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,110	13	1,43
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,110	6	0,66
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,200	7	1,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,77
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	8	1,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až	III.	0,200	7	1,40

	päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,020	4	0,08
	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,200	20	4,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	54,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 54,64 / 180$	0,304
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 33\ 555,47 \text{ €} * 0,304$	10 200,86 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Trenč, s počtom obyvateľov do 5000, zastavané rodinným domom a príslušenstvom, na v blízkosti centra obce. Pozemky sú umiestnené v rovinnom teréne, v zástavbe rodinných domov s nižším štandardom vybavenia, v lokalite vhodnej na bývanie, napojené priamo na inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, elektrická energia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
165	záhrada	797,00	1/1	797,00
166/1	zastavané plochy a nádvoria	693,00	1/1	693,00
Spolu výmera				1 490,00

Obec: Trenč
 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 <i>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, v blízkosti centra obce</i>	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy s nižším štandardom vybavenia</i>	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>obec s autobusovou dopravou</i>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>plochy na bývanie</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>priamo napojené na verejné siete: vodovod, kanalizácia, ELI</i>	1,30

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1337
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1337$	3,76 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 165	$797,00 \text{ m}^2 * 3,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 996,72
parcels č. 166/1	$693,00 \text{ m}^2 * 3,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 605,68
Spolu		5 602,40

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Trenč, obec Trenč, okres Lučenec, vedené na LV č. 324, a to:

- rodinný dom súp. č. 43 postavený na parcele č.166/1, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 165 - záhrady o výmere 797 m²
- parcela č. 166/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 693 m².

ODPOVEDE NA OTÁZKY:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 43, k.ú. Trenč	8 565,21
Hospodárska budova na parc.č. 165	933,23
Plot čelný a predzáhradky na parc. č. 166/1	260,05
Plot dvora na parc. č. 166/1	50,52
Studňa na parc. č. 166/1	45,48
Vodovodná prípojka na parc. č. 166/1	225,27
Kanalizačná prípojka na parc. č. 166/1	61,82
Spevnené plochy betónové na parc. č. 166/1	40,78
Predsadené schody na parc. č. 166/1	18,50
Pozemky	
C - KN - parc. č. 165 (797 m ²)	2 996,72
C - KN - parc. č. 166/1 (693 m ²)	2 605,68
Všeobecná hodnota celkom	15 803,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 800,00

Slovom: Pätnásťtisícosemsto Eur

V Tornali dňa 22.11.2019

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka D 400619 zo dňa 29.10.2019 - 2 A4
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 324, k.ú. Trenč, obec Trenč, okres Lučenec zo dňa 21.11.2019, vytvorený cez katastrálny portál - 1 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Trenč, obec Trenč, okres Lučenec zo dňa 21.11.2019, vytvorený cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie obce Trenč - 1 A4
5. Pôdorys rodinného domu - 2 A4
6. Pôdorys hospodárskej budovy - 1 A4
7. Situácia - 1 A4
8. Fotodokumentácia - 2 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 35/2019.

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

Ing. Emília Hasíková