

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 01 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK2021857310

Číslo spisu (objednávky): D 400221 zo dňa 17.3.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 633, k.ú. Kalnište, obec Kalnište, okres Svidník:

- rodinný dom, súp. č. 52, postavený na parcele č. 85, a pozemky:
- parcela č. 84 - záhrada o výmere 1328 m²,
- parcela č. 85 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1232 m²,
- parcela č. 313 - záhrada o výmere 321 m², pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 34 (10)

Počet vyhotovení: 4 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 633, k.ú. Kalnište, obec Kalnište, okres Svidník:

- rodinný dom, súp. č. 52, postavený na parcele č. 85, a pozemky:
- parcela č. 84 - záhrada o výmere 1328 m²,
- parcela č. 85 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1232 m²,
- parcela č. 313 - záhrada o výmere 321 m².

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 6.4.2021 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.4.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Znalecký posudok č. 47/2014 vypracovaný znalcom Ing. Michal Kostik, 090 16 Cernina 94 (v archíve znalca)
- Potvrdenie Obce Kalnište zo dňa 21.3.2014

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 633, k.ú. Kalnište, zo dňa 13.4.2021, cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Kalnište, zo dňa 13.4.2021, cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu rodinného domu
- Fotodokumentácia

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 neprímeranou pohádzkou.

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 4. štvrťrok 2020: $kcu=2,652$.

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:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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. 633, obec Kalnište, k.ú. Kalnište, okres Svidník. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 84 Záhrady o výmere 1328 m²

parcelné číslo 85 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1232 m²

parcelné číslo 313 Záhrady o výmere 321 m²

Stavby

Rodinný dom č.s. 52 na parc.č. 85

B. Vlastníci:

1 Marková Anna, Kalnište č. 52, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka Poznámava sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva 782/2013

C. Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.4.2021 za účasti majiteľky

Zameranie vykonané dňa 6.4.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.4.2021

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola predložená žiadna dokumentácia, skutkový stav bol zameraný pri obhliadke a je zakreslený v prílohe posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v geodetických údajoch katastra, kde nie je zaznačená podzemná pivnica na parc. č. 85 a neexistuje zakreslená drobná stavba na parc. č. 85.

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

Stavby:

Rodinný dom č.s. 52 na parc. KN-C č. 85

Hospodárska budova na parc. KN - C č. 85

Vonkajšie úpravy (plot, prípojky) na parc. KN-C č. 85, 313

Pozemky:

- parc. KN-C č. 84

- parc. KN-C č. 85

- parc. KN-C č. 313

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. 52, k.ú. Kalnište

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 52 na parcele KN - C č. 85, v katastrálnom území obce Kalnište bol daný do užívania v roku 1965 (podľa Potvrdenia Obce Kalnište v prílohe tohto posudku). Vzhľadom k tomu, že sa nezachovali k tomu žiadne dokumenty, a podľa stavebno-technického, konštrukčného a materiálového vyhotovenia, potvrdzujem tento rok realizácie stavby. Rodinný dom bol naposledy rekonštruovaný roku 2014, kedy bola vymenená strecha, vrátane strešnej konštrukcie, krytiny a klampiarskych konštrukcií, v tomto roku boli realizované laminátové podlahy obytných miestností. V roku 2011 boli vymenené okná za plastové. V roku 1980 bola realizovaná kúpeľňa a kuchynská linka. V roku 1993 bol zavedený plyn a zavedené vykurovacie telesá Gamat, ktoré sa v súčasnosti nevyužívajú. Ostatné konštrukcie sú v pôvodnom stave. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie. Strecha je sedlová. Dom je napojený na prípojky: NN rozvod elektrickej energie a plyn.

Dispozičné riešenie:

V 1. nadzemnom podlaží sa nachádza gánok, predsieň, kúpeľňa s WC, kuchyňa, špajza, predná izba (v súčasnosti rozdelená sadrokartónovou priečkou), 2 zadné izby.

Technické riešenie:

- Základy - 1. NP - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie.
- Podmurovka - 1. NP - nepodpivničené, priemernej výšky do 50 cm, z lomového kameňa.
- Zvislé nosné konštrukcie - 1. NP - murované z plných pálených tehál v skladobnej hr. od 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - 1. NP - tehlové.
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. NP - s rovným podhľadom drevené trámové.
- Strecha - krovy - 1. NP - väznicové valbové, sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - 1. NP - z pozinkovaného vlnitého plechu s povrchovou úpravou; klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z pozinkovaného plechu úplné strechy, klampiarske konštrukcie ostatné, parapety - z pozinkovaného plechu.
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. NP - omietky brizolitové nad 2/3 plochy.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. NP vápenné štukové;
- vnútorné obklady - 1. NP - keramický obklad nad 1,35 m v kúpeľni, - vane, - WC, - za kuchynskou linkou.
- Výplne otvorov - dvere - 1.NP drevené rámové; okná - 1. NP - plastové s kovovými žalúziami.
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) v 1. NP - laminátové plávajúce. Podlahy ostatných miestností - 1. NP - keramické dlažby.
- Vybavenie kuchyne - 1.NP - kuchynská linka na báze dreva dl. 3,0 m, 1 ks nerezový drez, páková vodovodná batéria, sporák na plyn, sporák na drevo.
- Vybavenie kúpeľne s WC - 1. NP - smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, bežné vodovodné batérie, - elektrický zásobníkový ohrievač, splachovací záchod.
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie na plyn - 1. NP - Gamatkami - 3ks, akumulčná keramická pec.
- Vnútorné rozvody vody - 1. NP - z oceleového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. NP svetelná a motorická; elektrický rozvádzač - 1. NP - s automatickým istením.
- Inštalácia zemného plynu - 1. NP.

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. NP	1965	6,67*5,50+(6,67+1,63)*(6,43+8,20)	158,11	120/158,11=0,759

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	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
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	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
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.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
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
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	7400

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (1 ks)	65
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165

37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1090

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,652$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7400 + 1090 * 0,759)/30,1260$	273,10

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom je murovanej konštrukcie z tradičných materiálov, životnosť je stanovená na 100 rokov. Opotrebenie je stanovené analytickou metódou, ktorá zohľadňuje vek nových konštrukcií a materiálov použitých pri rekonštrukcii.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	10,19	1965	160	56	3,57
2	Zvislé konštrukcie	20,09	1965	120	56	9,38
3	Stropy	8,95	1965	120	56	4,18
4	Zastrešenie bez krytiny	6,77	2014	110	7	0,43
5	Krytina strechy	6,71	2014	60	7	0,78
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	2014	60	7	0,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,71	1965	70	56	3,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,59	1965	60	56	2,42
9	Vnútorne keramické obklady	1,65	1980	50	41	1,35
10	Schody	0,00	1965	0	0	0,00
11	Dvere	6,07	1965	70	56	4,86
12	Vráta	0,00	1965	0	0	0,00
13	Okná	6,24	2011	50	10	1,25
14	Povrchy podláh	5,95	2014	30	7	1,39
15	Vykurovanie	2,89	1993	40	28	2,02
16	Elektroinštalácia	6,12	2014	40	7	1,07

17	Bleskozvod	0,00	1965	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,24	1980	50	41	1,02
19	Vnútorná kanalizácia	0,12	1980	60	41	0,08
20	Vnútorný plynovod	0,41	1993	40	28	0,29
21	Ohrev teplej vody	0,77	1980	45	41	0,70
22	Vybavenie kuchýň	3,12	1980	50	41	2,56
23	Hygienické zariadenia a WC	0,88	1980	60	41	0,60
24	Výťahy	0,00	1965	0	0	0,00
25	Ostatné	3,53	1965	60	56	3,29
	Opotrebenie					45,13%
	Technický stav					54,87%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	273,10 €/m ² *158,11 m ² *2,652*0,95	108 787,29
Technická hodnota	54,87% z 108 787,29	59 691,59

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova na p.č. 85

POPIS STAVBY

Hospodárska budova je postavená za rodinným domom zo severnej strany, na parcele KN - C č. 85. Jedná sa o drobnú stavbu v poškodenom stave - bez strechy. Jednopodlažná budova, pôvodne so sedlovou strechou, s múrmi z betónovej monolitckej konštrukcie, so stropom, ktorý je zhotovený klenbami medzi oceľové "I" profily - čiastočne poškodený, pôvodne s krytinou z pálenej škridle. Vonkajšie omietky sú brizolitové - poškodené, bez vnútorných omietok. Okná sú oceľové jednoduché, dvere sú drevené rámové. Podlaha betónová hrubá. Postavená v roku 1965.

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	1965	6,67*8,80	58,7	18/58,7=0,307

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			

	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	0	830,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	10	508,5
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	100	0,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	100	0,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	30	168,0
12	Dvere			
	12.5 rámové s výplňou	255	0	255,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65	0	65,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	0	145,0
	Spolu	3690		2586,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0	0,0
--	--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,652$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3690 + 0 * 0,307)/30,1260$	$(2586,5 + 0 * 0,307)/30,1260$	122,49	85,86

TECHNICKÝ STAV

Stavba je murovanej konštrukcie, so sedlovou strechou, bez údržby - poškodená, životnosť je stanovená odborným odhadom 70 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$122,49 \text{ €/m}^2 * 58,70 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	18 114,90
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$85,86 \text{ €/m}^2 * 58,70 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	12 697,73
Technická hodnota	20,00% z 12 697,73	2 539,55

Poškodenosť stavby: $(18\,114,90\text{€} - 12\,697,73\text{€}) / 18\,114,90\text{€} * 100\% = 29,90\%$

2.2.2 Plot uličný na p.č. 85

Plot uličný a predzáhradky, ktorý pokračuje aj po východnej strane dvora, je z ocelevej tyčoviny a z rámového pletiva v rámoch, na betónových základoch a betónovej podmurovke, s pohľadovou výplňou výšky 1,10 m, s bránou a bránkou z ocelových zvislých tyčí do ocelového rámu, realizovaný v roku 1970.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	24,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurówka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	26,40m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $12,0+12,0 = 24,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $24,0*1,10 = 26,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 85	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 26,40\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,652 * 0,95$	5 177,31
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 5 177,31 \text{ €}$	776,60

2.2.3 Studňa vrтанá na parc. č. 85

Studňa vrтанá je umiestnená vedľa rodinného domu na východnej strane, s priemerom DN 200 mm a hĺbkou 10,5m, realizovaná v roku 1965.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 10,5 m
Priemer: 200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vŕtaná na parc. č. 85	1965	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} * 10,5\text{m}) * 2,652 * 0,95$	1 857,31
Technická hodnota	44,00 % z 1 857,31 €	817,22

2.2.4 Studňa kovaná na parc. č. 85

Studňa kovaná je umiestnená v záhrade za rodinným domom, je nedokončená, s priemerom DN 900 mm a hĺbkou 10,5m, realizovaná v roku 2020.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kovaná
Hĺbka: 10,5 m
Priemer: 900 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
 nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

Dokončenosť: 70 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kovaná na parc. č. 85	2020	1	99	100	1,00	99,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 0,5\text{m}) * 2,652 * 0,95$	3 163,70
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 0,5\text{m}) * 2,652 * 0,95 * 70/100$	2 214,59
Technická hodnota	99,00 % z 2 214,59 €	2 192,44

Dokončenosť stavby: $(2\ 214,59 / 3\ 163,70) * 100\% = 70,00\%$

2.2.5 Vodovodná prípojka na p.č. 85

Vodovodná prípojka zo studne je vedená cez dvor, realizovaná v roku 1980.

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 návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 85	1980	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	1 116,54
Technická hodnota	31,67 % z 1 116,54 €	353,61

2.2.6 Kanalizačná prípojka na p.č. 85, 354, 313

Kanalizačná prípojka je zvedená do žumpy, ktorá je umiestnená na parc. č. 313, vedená z dvora popod miestnu komunikáciu, kameninovými rúrami, realizovaná v roku 1965.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 p.č. 85, 354, 313	1965	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	1 384,96
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1\,384,96 \text{ €}$	415,49

2.2.7 Žumpa na p.č. 313

Žumpa, ktorá je umiestnená na parc. č. 313, je realizovaná z dvoch 200 l nádrží, v roku 1965.

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: 0,4 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 313	1965	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	108,72
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 108,72 \text{ €}$	32,62

2.2.8 Plynová prípojka na p.č. 85

Plynová prípojka je realizovaná z ocelových rúr DN 25 mm, je vedená cez predzáhradku k domu, v roku 1993.

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: 4,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Plynová prípojka na p.č. 85	1993	28	12	40	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	159,97
Technická hodnota	30,00 % z 159,97 €	47,99

2.2.9 Podzemná pivnica na p.č. 85

Podzemná pivnica je umiestnená vo dvore na parc. č. 85, je betónovej monolitckej konštrukcie s klenbovým stropom, realizované v roku 1967.

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.b) Betónová klenbová

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3930/30,1260 = 130,45 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $3,0 * 6,50 * 1,95 = 38,03 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica na p.č. 85	1967	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,03 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 130,45 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,652 * 0,95$	12 498,78
Technická hodnota	22,86 % z 12 498,78 €	2 857,22

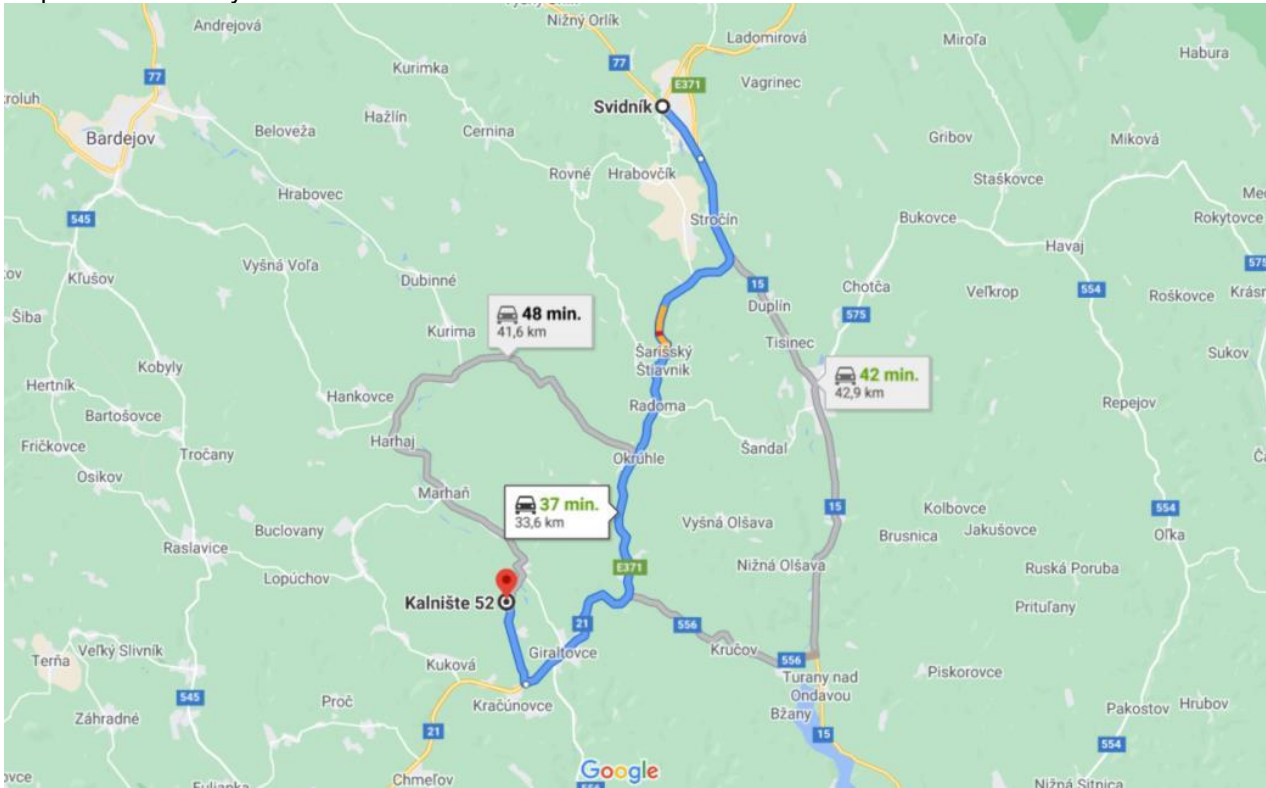
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 52, k.ú. Kalnište	108 787,29	59 691,59
Hospodárska budova na p.č. 85	12 697,73	2 539,55
Plot uličný na p.č. 85	5 177,31	776,60
Studňa vŕtaná na parc. č. 85	1 857,31	817,22
Studňa kopaná na parc. č. 85	2 214,59	2 192,44
Vodovodná prípojka na p.č. 85	1 116,54	353,61
Kanalizačná prípojka na p.č. 85, 354, 313	1 384,96	415,49
Žumpa na p.č. 313	108,72	32,62
Plynová prípojka na p.č. 85	159,97	47,99
Podzemná pivnica na p.č. 85	12 498,78	2 857,22
Celkom:	146 003,20	69 724,33

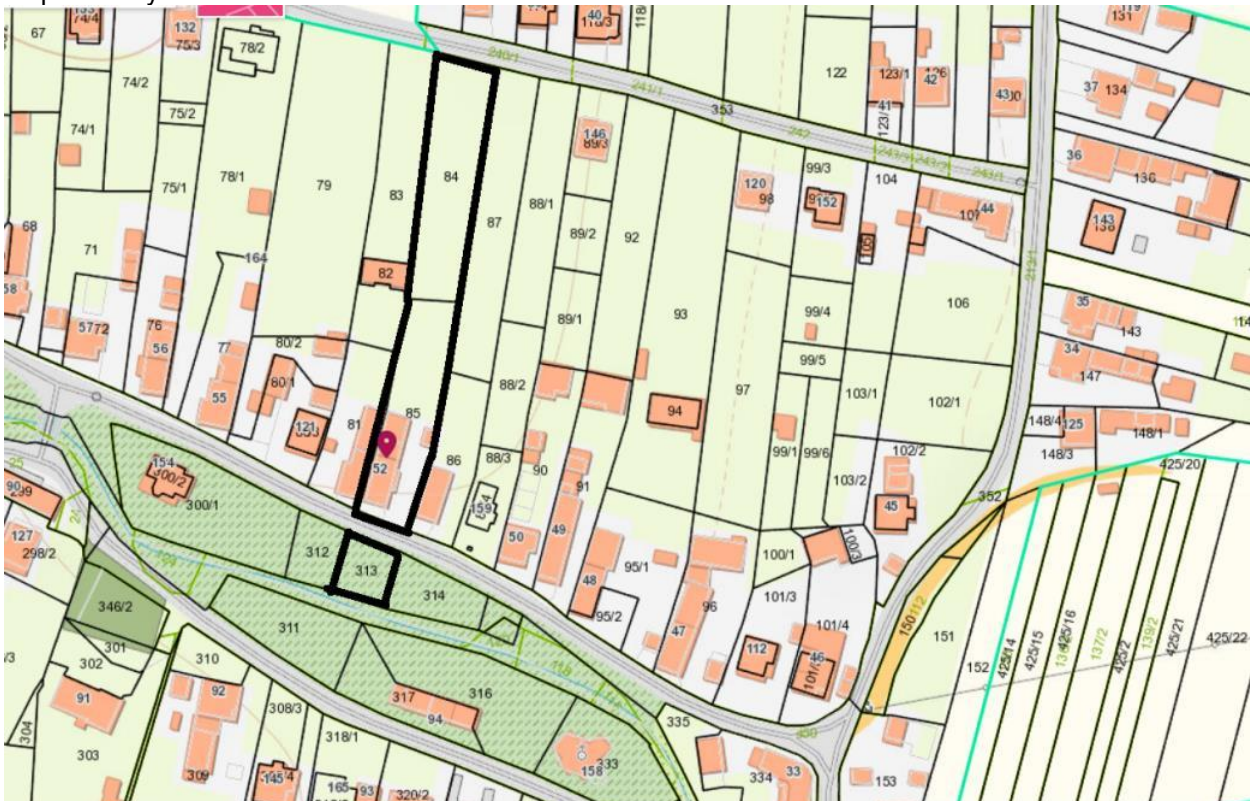
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa - širšie vzťahy:



Mapa lokality:



Obec Kalnište sa nachádza cca. 42 km južne od okresného mesta Svidník, neďaleko hlavnej trasy Prešov - Svidník.

Rodinný dom č.s. 52 v k.ú. obce Kalnište, okres Svidník, je umiestnený v zástavbe rodinných domov, v rovinnom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie, kde dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Rodinný dom je samostatne stojaci, s dvorom, nachádza sa v lokalite s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. V obci sa nachádza základná a materská škola, obchod so zmiešaným tovarom, v obci existujú inžinierske siete: elektrická energia a plyn. Bez zmeny v územnej zástavbe, s rezervou plochy pre ďalšiu výstavbu až päťnásobnou. Prístup k domu je po verejných spevnených komunikáciách, prístupnosť k medzimestskej doprave autobusovej. Rodinný dom je čiastočne rekonštruovaný, vyžaduje pravidelnú údržbu. Príslušenstvo domu bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Orientácia obytných miestností je v smere J, V. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Svidník za február 2021 podľa ÚPSVaR SR je 14,57%. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť, bez možnosti výnosov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K danej nehnuteľnosti v zmysle LV č. 633 bolo zriadené záložné právo a začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). 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 diferenciacie vo výške 0,2.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 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_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,110	13	1,43
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,400	30	12,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,600	10	6,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,200	9	1,80
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,400	6	2,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,200	7	1,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,110	7	0,77
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,110	10	1,10
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,200	8	1,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,200	7	1,40
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,020	4	0,08
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,200	20	4,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	53,38

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 53,38 / 180$	0,297
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 69\,724,33 \text{ €} * 0,297$	20 708,13 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 KN - C

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce Kalnište, zastavaný rodinným domom s príslušenstvom, v lokalite zastavanej rodinnými domami so štandardným vybavením. Dopravné spojenie obce je autobusovou dopravou. Pozemky sú situované v rovinnom teréne, s napojením na inžinierske siete: elektrická energia a plyn. Funkčné využitie pozemkov pre bývanie a rekreáciu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
84	záhrada	1328,00	1/1	1328,00
85	zastavaná plocha a nádvorie	1232,00	1/1	1232,00
313	záhrada	321,00	1/1	321,00
Spolu výmera				2 881,00

Obec: Kalnište
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 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	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)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1934
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1934$	3,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 84	1 328,00 m ² * 3,96 €/m ² * 1/1	5 258,88
parcela č. 85	1 232,00 m ² * 3,96 €/m ² * 1/1	4 878,72
parcela č. 313	321,00 m ² * 3,96 €/m ² * 1/1	1 271,16
Spolu		11 408,76

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 633, k.ú. Kalnište, obec Kalnište, okres Svidník:

- rodinný dom, súp. č. 52, postavený na parcele č. 85, a pozemky:
- parcela č. 84 - záhrada o výmere 1328 m²,
- parcela č. 85 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1232 m²,
- parcela č. 313 - záhrada o výmere 321 m².

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 52, k.ú. Kalnište	17 728,41
Hospodárska budova na p.č. 85	754,25
Plot uličný na p.č. 85	230,65
Studňa vŕtaná na parc. č. 85	242,71
Studňa kopaná na parc. č. 85	651,15
Vodovodná prípojka na p.č. 85	105,02
Kanalizačná prípojka na p.č. 85, 354, 313	123,40
Žumpa na p.č. 313	9,69
Plynová prípojka na p.č. 85	14,25
Podzemná pivnica na p.č. 85	848,59
Spolu stavby	20 708,13
Pozemky	
KN - C - parc. č. 84 (1 328 m ²)	5 258,88
KN - C - parc. č. 85 (1 232 m ²)	4 878,72
KN - C - parc. č. 313 (321 m ²)	1 271,16
Spolu pozemky (2 881,00 m²)	11 408,76
Všeobecná hodnota celkom	32 116,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	32 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdvatisícsto Eur	

V Strážskom, dňa 13.04.2021

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku D 400221 zo dňa 17.3.2021 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 633, k.ú. Kalnište, okres Svidník zo dňa 13.4.2021, vyhotovené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kalnište, okres Svidník zo dňa 13.4.2021, vyhotovené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie vydané Obcou Kalnište, zo dňa 21.3.2014 - 1 A4
5. Pôdorys rodinného domu s príslušenstvom - 1 A4
6. Situácia - 1 A4
7. 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 24/2021.

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

Ing. Emília Hasíková