

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Pod sadom 770/39, Žilina-Závodie

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D401221 zo dňa 11.06.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 111/2021

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 1564 na parc. KN č. 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, vrátane príslušenstva – Letná kuchyňa na parc. KN č. 1186/2, Kúpeľňa na parc. KN č. 1186/5, Garáž na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom a pozemkov parc. KN č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Počet strán (z toho príloh): 40 (11)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 1564 na parc. KN č. 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, vrátane príslušenstva – letná kuchyňa na parc. KN č. 1186/2, Kúpeľňa na parc. KN č. 1186/5, garáž na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom a pozemkov parc. KN č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 28.06.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.07.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané objednávateľom:

- Objednávka D401221 zo dňa 11.06.2021
- Pôdorysy jednotlivých podlaží

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1136k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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:

7.1 Definície posudzovaných veličín

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

7.2 Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav domu, vek, poruchy,
- veľkosť hlavnej stavby – zastavaná plocha, úžitková plocha, počet podlaží, počet obytných izieb,
- vybavenie domu, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- rozsah príslušenstva (garáž, stavby plniace doplnkovú funkciu),
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodarí obstať dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V_{\text{SH}} = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

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 pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2021- 2,558.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1136 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom:

Rodinný dom s.č. 1564 na parc. KN č. 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, vrátane príslušenstva – Letná kuchyňa na parc. KN č. 1186/2, Kúpeľňa na parc. KN č. 1186/5, garáž na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom a pozemky parc. KN č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom sú evidované vo vlastníctve:

1 Suchý Roman r. Suchý a Jaroslava Suchá r. Ladová, Riečna 1564/2, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01, SR v podiele 1/1

Ďarchy:

Por.č.:

- 1 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na pozemky parcely registra 'C' p.č.1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2, stavby na p.č.1186/2, 1186/3, 1186/5, 1187/2 - V 1534/2011 -zm.č. 1261/11
- 1 Exekučný príkaz 263EX 413/18 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. rodinný dom s.č. 1564 na C-KN p.č. 1186/3, letnú kuchyňu na C-KN p.č. 1186/2, kúpeľňu na C-KN p.č. 1186/5, garáž na C-KN p.č. 1187/2 a pozemky C-KN p.č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 - Exekútorický úrad so sídlom Lipová 7, Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor - Z-162/19 -zm.č. 91/19
- 1 Exekučný príkaz 263EX 384/19 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. rodinný dom s.č. 1564 na C-KN p.č. 1186/3, letnú kuchyňu na C-KN p.č. 1186/2, kúpeľňu na C-KN p.č. 1186/5, garáž na C-KN p.č. 1187/2 a pozemky C-KN p.č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 - Exekútorický úrad so sídlom Lipová 7, Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor - Z-4048/19 - zm.č. 2433/19
- 1 Exekučný príkaz 263EX 352/19 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. rodinný dom s.č. 1564 na C-KN p.č. 1186/3, letnú kuchyňu na C-KN p.č. 1186/2, kúpeľňu na C-KN p.č. 1186/5, garáž na C-KN p.č. 1187/2 a pozemky C-KN p.č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 - Exekútorický úrad so sídlom Lipová 7, Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor - Z-3377/2020 - zm.č. 1747/20

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.06.2021
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 28.06.2021

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi boli predložené schematické pôdorysy 1. a 2. nadzemného podlažia. Pôdorys rodinného domu a dispozícia miestností bola zdokumentovaná na miestnom šetrení, skutkový stav bol zakreslený a je uvedený v prílohách znaleckého posudku. Podľa vyjadrenia vlastníka bol rodinný dom daný do užívania v roku 1947, v roku

1996 bol rodinný dom rekonštruovaný. V roku 2005 a 2006 bol realizovaná prístavba s nadstavbou kedy boli dobudované dve kúpeľne s WC a kuchyňa. Pre uvedené stavby neboli predložené žiadne doklady.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Rodinný dom č.s. 1564 na parc. KN č. 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, Letná kuchyňa na parc. KN č. 1186/2, Kúpeľňa na parc. KN č. 1186/5, Garáž na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom a pozemky parc. KN č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom boli v čase ohodnotenia evidované v súbore popisných údajov katastra nehnuteľností na LV č.1136 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, ich evidencia na katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k domu je po pozemku parc. KN č.1188 Nové Mesto nad Váhom, pre ktorý v registri C nie je evidovaný list vlastníctva, v registri E je evidovaný na LV č.2-1751 Nové Mesto nad Váhom, vo vlastníctve mesta Nové Mesto nad Váhom.

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

- Rodinný dom č.s. 1564 na parc. KN č. 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, Letná kuchyňa na parc. KN č. 1186/2, Kúpeľňa na parc. KN č. 1186/5, Garáž na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom
- Pozemky parc. KN č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom
- Vonkajšie úpravy a ploty na parc. KN č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s. 1564 na parc. KN 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váho

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 1564 postavený na parc. KN č. 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, situovaný v zastavanom území mesta Nové Mesto nad Váhom, v blízkosti centra mesta s individuálnou zástavbou rodinných domov jednopodlažných a dvojpodlažných. Rodinný dom je postavený ako samostatne stojaci, prístup k domu je po pozemku parc. KN č.1188 Nové Mesto nad Váhom, pre ktorý v registri C nie je evidovaný list vlastníctva, v registri E je evidovaný na LV č.2-1751 Nové Mesto nad Váhom, vo vlastníctve mesta Nové Mesto nad Váhom.

Podľa vyjadrenia vlastníka bol rodinný dom daný do užívania v roku 1947, v roku 1996 bol rodinný dom rekonštruovaný. V roku 2005 a 2006 bol realizovaná prístavba s nadstavbou kedy boli dobudované dve kúpeľne s WC a kuchyňa.



DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, z exteriéru je do domu jeden vstup na 1. nadzemné podlažie, 2. nadzemné podlažie je prístupne exteriérovým schodiskom

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú dve obytné miestnosti, vstupné priestory, kúpeľňa s WC.
- Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádzajú dve obytné miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa s WC

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z kameňa a betónu. Obvodové murivo, zvislé nosné konštrukcie a priečky nadzemného podlažia sú murované z plnej pálenej tehly o skladobnej hrúbke 40-50 cm bez zateplenia. Strop nad 1. nadzemným podlažím je drevený trámový s rovným podhl'adom zo sádkokartónu, strop nad 2. nadzemným podlažím je drevený, tvorený konštrukciou krovu, s rovným podhl'adom zo sádkokartónu. Konštrukcia strechy je sedlová, s dreveným krovom, krytina strechy je z pálenej škridle na latách, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú vyhotovené zo škrabaného brizolitu, vnútorné úpravy povrchov tvorí hladká omietka, v kuchyniach a v kúpeľniach je keramický obklad stien. Okná sú drevené zdvojené, výplne dverných otvorov tvoria dvere hladké, osadené do ocelových zárubní. Podlahy v obytných miestnostiach na 1. a 2. nadzemnom podlaží sú z laminátovej plávajúcej podlahy, v kúpeľniach, v kuchyniach a v chodbe je keramická dlažba. V kuchyni na 1. nadzemnom podlaží je osadená kuchynská linka na báze dreva, plynový sporák s el. rúrou, plastové umývadlo. V kuchyni na 2. nadzemnom podlaží je osadená kuchynská linka na báze dreva, el. sporáks el. rúrou, digestor, nerezové umývadlo. Vybavenie kúpeľne na 1. nadzemnom podlaží tvorí ocelová obmurovaná vaňa, keramické umývadlo, WC misa kombi, vybavenie kúpeľne na 2. nadzemnom podlaží tvorí rohová plastová obmurovaná vaňa, keramické umývadlo, WC misa kombi. Vykurovanie domu je ústredné, panelovými radiátormi, zdrojom vykurovania je kotol na pevné palivo, zdrojom TÚV je zásobník. V dome je vyhotovený rozvod studene a teplej vody, kanalizácie, elektroinštalácie svetelnej, dom je odkanalizovaný do žumpy vedľa rodinného domu.

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. NP	1947	4,97*8,53+3,35*2,27+0,98*0,82	50,8	
1. NP	2005	3,35*1,83+0,82*3,12	8,69	
Spolu 1. NP			59,49	120/59,49=2,017
2. NP	1947	4,97*8,53	42,39	

2. NP	2005	4,10*4,17	17,1	
Spolu 2. NP			59,49	120/59,49=2,017

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná	380	-
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové	400	400
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové	575	-
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	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	135
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	90	-
15	Obklady fasád		
	15.4.e obklady keramické do 1/3	135	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380	380
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi -vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná	155	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod zemného plynu	35	35
	Spolu	7415	4810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové potrubie (4 ks)	20	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický a plynový s elektrickou rúrou (2 ks)	60	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové a plastové (2 ks)	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	99	132
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-
	37.4 vaňa plastová rohová (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	40	40
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	854	577

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(7415 + 854 * 2,017) / 30,1260$	303,31
2. NP	$(4810 + 577 * 2,017) / 30,1260$	198,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom, vzhľadom na výmenu niektorých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti a realizovaním prístavby a nadstavby rodinného domu.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	7,03	50,00	3,52
2	Zvislé konštrukcie	24,01	50,00	12,01
3	Stropy	11,13	50,00	5,57
4	Zastrešenie bez krytiny	4,21	50,00	2,11
5	Krytina strechy	3,92	40,00	1,57
6	Klampiarske konštrukcie	0,77	40,00	0,31
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,86	40,00	2,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,64	30,00	0,79
9	Vnútorne keramické obklady	1,61	30,00	0,48
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	1,98	40,00	0,79
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,57	40,00	2,23
14	Povrchy podláh	7,40	30,00	2,22
15	Vykurovanie	7,69	30,00	2,31

16	Elektroinštalácia	4,03	40,00	1,61
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,90	20,00	0,38
19	Vnútorná kanalizácia	0,29	20,00	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,51	20,00	0,10
21	Ohrev teplej vody	0,48	20,00	0,10
22	Vybavenie kuchýň	3,01	40,00	1,20
23	Hygienické zariadenia a WC	1,57	30,00	0,47
24	Výt'ahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,39	30,00	1,32
	Opotrebenie			41,49%
	Technický stav			58,51%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1947		
Východisková hodnota	303,31 Eur/m ² *59,49 m ² *2,558*1,02	47 079,45
Technická hodnota	58,51% z 47 079,45	27 546,19
2. NP z roku 1947		
Východisková hodnota	198,29 Eur/m ² *59,49 m ² *2,558*1,02	30 778,36
Technická hodnota	58,51% z 30 778,36	18 008,42

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	47 079,45	27 546,19
2. nadzemné podlažie	30 778,36	18 008,42
Spolu	77 857,81	45 554,61

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom



Predmetom ohodnotenia je garáž bez s.č. postavená na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom. Vybudovaná je z betónových základov bez podmurovky, nosné konštrukcie sú pórobetónu, strop je železobetónový, s rovným podhl'adom, krytina strechy je z asfaltových natavovacích pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úprava vonkajších povrchov je z brizolitu, vnútorných povrchov z vápennocementovej omietky, podlahy sú hrubé betónové. V garáži je vyhotovený rozvod el. energie - svetelnej a motorickej. Súčasťou garáže je montážna jama.

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	1998	6,12*4,20	25,7	18/25,7=0,700

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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4095

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535
26	Montážna jama	
	26.1 do 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	435
	Spolu	970

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4095 + 970 * 0,700) / 30,1260$	158,47

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1998	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$158,47 \text{ Eur/m}^2 * 25,70 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,02$	10 626,27
Technická hodnota	$71,25\% \text{ z } 10 626,27$	7 571,22

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Letná kuchyňa na parc. KN č. 1186/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je letná kuchyňa vybudovaná na parc. KN č. 1186/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom. Postavená je z betónových základov bez izolácie, nosné konštrukcie sú z plnej pálenej tehly, strop je drevené trámčekový s podhl'adom, krov je pultový, strešná krytina je z cementových drážkoviek. Okná sú drevené zdvojené, dvere sú hladké, podlahy sú z keramickej dlažby. V objekte je vyhotovený rozvod teplej a studenej vody, elektroinštalácia svetelná, inštalácia zemného plynu.

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	12,50*3,36	42	18/42=0,429

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka	240
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	
	14.1 keramickej dlažba	500
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	Spolu	4830

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4830 + 0 * 0,429) / 30,1260$	160,33

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$160,33 \text{ Eur/m}^2 * 42,00 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,02$	17 569,72
Technická hodnota	$44,00\% \text{ z } 17 569,72$	7 730,68

2.3.2 Sklad (kúpeľňa) na parc. KN č. 1186/5 k.ú. Nové Mesto nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je sklad, pôvodne slúžiaci ako kúpeľňa, v súčasnosti nevyužívaný na svoj zámer. Postavený je na parc. KN č. 1186/5 k.ú. Nové Mesto nad Váhom z betónových základov bez podmurovky, nosné konštrukcie sú z plnej pálenej tehly, strop je trámčekový s podhl'adom, strecha je pultová s krytinou z cementových drážkoviek, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podlahy sú z keramickej dlažby, okná sú drevené zdvojené, dvere sú hladké.

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	1967	2,0*3,40	6,8	$18/6,8=2,647$

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
8	Klampiarske konštrukcie	

	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka	240
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 dvojvrstvom zasklením	80
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	Spolu	4800

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
	Spolu	45

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4800 + 45 * 2,647) / 30,1260$	163,28

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1967	54	46	100	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$163,28 \text{ Eur/m}^2 * 6,80 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,02$	2 896,96
Technická hodnota	$46,00\% \text{ z } 2 896,96$	1 332,60

2.3.3 Plot na parc. KN č. 1187/1 k.ú. Nové Mesto nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je plot na parc. KN č. 1187/1 k.ú. Nové Mesto nad Váhom vybudovaný zo základov z kameňa a betónu, betónovej podmurovky s plotovou výplňou z drevených zvlakov na betónových stĺpkoch.

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	26,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	26,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel. alebo drev. stĺpikov	44,20m ²	350	11,62 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu:	26,0 m
Pohľadová plocha výplne:	26,0*1,70 = 44,20 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č. 1187/1 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	1965	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(26,00m * 53,98 Eur/m + 44,20m ² * 11,62 Eur/m ² + 1ks * 249,12 Eur/ks + 1ks * 129,12 Eur/ks) * 2,558 * 1,02	5 988,87
Technická hodnota	20,00 % z 5 988,87 Eur	1 197,77

2.3.4 Studňa na parc. KN č. 1187/1 k.ú. Nové Mesto nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je narážaná studňa na parc. KN č. 1187/1 k.ú. Nové Mesto nad Váhom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	narážaná
Hĺbka:	6 m
Priemer:	50 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,02
Rozpočtový ukazovateľ:	59,58 Eur/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. KN č. 1187/1 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	1958	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ Eur/m} * 6\text{m}) * 2,558 * 1,02$	932,72
Technická hodnota	21,25 % z 932,72 Eur	198,20

2.3.5 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 13,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1967	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 1,02$	1 441,22
Technická hodnota	10,00 % z 1 441,22 Eur	144,12

2.3.6 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1967	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	6 bm * 17,59 Eur/bm * 2,558 * 1,02	275,37
Technická hodnota	10,00 % z 275,37 Eur	27,54

2.3.7 Vodomerná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,50 * 1,10 = 1,98 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1967	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,98 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 1,02$	1 313,59
Technická hodnota	32,50 % z 1 313,59 Eur	426,92

2.3.8 Prípojka plynu**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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 13,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	13 bm * 15,27 Eur/bm * 2,558 * 1,02	517,94
Technická hodnota	15,00 % z 517,94 Eur	77,69

2.3.9 Žumpa**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 3,0 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2005	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	3 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 2,558 * 1,02	844,43
Technická hodnota	73,33 % z 844,43 Eur	619,22

2.3.10 Spevnené plochy**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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obal'ované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $13,0*1,20+8,85*3,10 = 43,04$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1967	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$43,04 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 1,02$	1 677,74
Technická hodnota	10,00 % z 1 677,74 Eur	167,77

2.3.11 Elektrická prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $355/30,1260 = 11,78$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,07 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 5,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1967	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (11,78 \text{ Eur/bm} + 0 * 7,07 \text{ Eur/bm}) * 2,558 * 1,02$	153,68
Technická hodnota	10,00 % z 153,68 Eur	15,37

2.3.12 Prístrešok - altán

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: $3120/30,1260 = 103,57$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $2,40 * 5,50 = 13,2$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok - altán	2009	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 1,02$	3 567,05
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 3 567,05 \text{ Eur}$	2 710,96

2.3.13 Schody na 2. nadzemné podlažie

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: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $16 * 0,98 = 15,68$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Schody na 2. nadzemné podlažie	1967	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

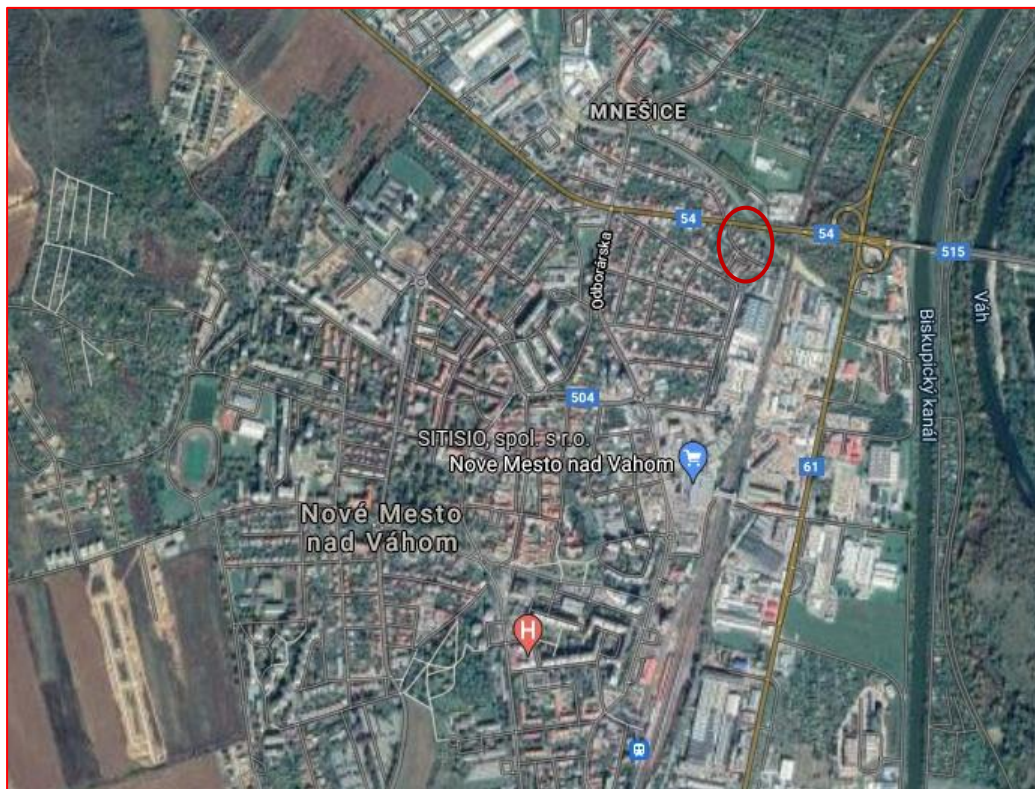
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15,68 \text{ bm stupňa} * 27,55 \text{ Eur/bm stupňa} * 2,558 * 1,02$	1 127,12
Technická hodnota	$22,86 \% \text{ z } 1 127,12 \text{ Eur}$	257,66

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s. 1564 na parc. KN 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váho	77 857,81	45 554,61
Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	10 626,27	7 571,22
Letná kuchyňa na parc. KN č. 1186/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	17 569,72	7 730,68
Sklad (kúpeľňa) na parc. KN č. 1186/5 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	2 896,96	1 332,60
Celkom za Drobné stavby	20 466,68	9 063,28
Plot na parc. KN č. 1187/1 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	5 988,87	1 197,77
Studňa na parc. KN č. 1187/1 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	932,72	198,20
Vodovodná prípojka	1 441,22	144,12
Kanalizačná prípojka	275,37	27,54
Vodomerná šachta	1 313,59	426,92
Prípojka plynu	517,94	77,69
Žumpa	844,43	619,22
Spevnené plochy	1 677,74	167,77
Elektrická prípojka	153,68	15,37
Prístrešok - altán	3 567,05	2 710,96
Schody na 2. nadzemné podlažie	1 127,12	257,66
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 918,14	4 447,25
Celkom:	126 790,49	68 032,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 1564 postavený na parc. KN č.1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, situovaný v zastavanom území mesta Nové Mesto nad Váhom Rakša, v obytnej lokalite so zástavbou pôvodných a rekonštruovaných rodinných domov. Ostatné objekty občianskej vybavenosti (základná škola, reštauračné zariadenia, materská škola, obchodná sieť, park, ihriská) sú dostupné do 5 min. pešo. V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú zástavky MHD, Nemocnica s poliklinikou, pošta, banky, úrady, služby, kompletná obchodná sieť, kultúrne a športové zariadenia, s dostupnosťou pešo do 10 min.. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - rozvody vody, elektrickej energie, kanalizácie, plynu. Prístup k domu je po pozemku parc. KN č.1188 Nové Mesto nad Váhom, pre ktorý v registri C nie je evidovaný list vlastníctva, v registri E je evidovaný na LV č.2-1751 Nové Mesto nad Váhom, vo vlastníctve mesta Nové Mesto nad Váhom.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, z exteriéru je do domu jeden vstup na 1. nadzemné podlažie, 2. nadzemné podlažie je prístupne exteriérovým schodiskom. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú dve obytné miestnosti, vstupné priestory, kúpeľňa s WC. Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádzajú dve obytné miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa s WC.

Hodnotený rodinný dom je svojím celkovým stavebno-technickým vyhotovením a dispozičným riešením určený pre celoročné rodinné bývanie. Vzhľadom na typ nehnuteľnosti jeho situovanie v rámci sídelného útvaru v budúcnosti nie predpoklad jeho využitia na iný účel ako na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV
- V danej lokalite v čase ohodnotenia neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,60 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase)

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. <i>Dvojdom, morálne zastaralý typ stavby s prechodnými miestnosťami</i>	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,600	7	4,20
13	Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64

15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	159,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 159,39 / 180$	0,886
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 68\,032,33 \text{ Eur} * 0,886$	60 276,64 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č.1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, situovaný v zastavanom území mesta Nové Mesto nad Váhom, v obytnej lokalite so zástavbou pôvodných a rekonštruovaných rodinných domov. Ostatné objekty občianskej vybavenosti (základná škola, reštauračné zariadenia, materská škola, obchodná sieť, park, ihriská) sú dostupné do 5 min. pešo. V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú zástavky MHD, Nemocnica s poliklinikou, pošta, banky, úrady, služby, kompletná obchodná sieť, kultúrne a športové zariadenia, s dostupnosťou pešo do 10 min.. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - rozvody vody, elektrickej energie, kanalizácie, plynu. Prístup k pozemkom je po pozemku parc. KN č.1188 Nové Mesto nad Váhom, pre ktorý v registri C nie je evidovaný list vlastníctva, v registri E je evidovaný na LV č.2-1751 Nové Mesto nad Váhom, vo vlastníctve mesta Nové Mesto nad Váhom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1186/1	zastavaná plocha a nádvorie	79,00	1/1	79,00
1186/2	zastavaná plocha a nádvorie	48,00	1/1	48,00
1186/3	zastavaná plocha a nádvorie	55,00	1/1	55,00
1186/4	zastavaná plocha a nádvorie	10,00	1/1	10,00
1186/5	zastavaná plocha a nádvorie	8,00	1/1	8,00
1187/1	záhrada	171,00	1/1	171,00
1187/2	zastavaná plocha a nádvorie	25,00	1/1	25,00
Spolu výmera				396,00

Obec:

Nové Mesto nad Váhom

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	4,7775
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 4,7775$	47,58 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 1186/1	$79,00 \text{ m}^2 * 47,58 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 758,82
parcels č. 1186/2	$48,00 \text{ m}^2 * 47,58 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 283,84
parcels č. 1186/3	$55,00 \text{ m}^2 * 47,58 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 616,90
parcels č. 1186/4	$10,00 \text{ m}^2 * 47,58 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	475,80
parcels č. 1186/5	$8,00 \text{ m}^2 * 47,58 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	380,64
parcels č. 1187/1	$171,00 \text{ m}^2 * 47,58 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 136,18
parcels č. 1187/2	$25,00 \text{ m}^2 * 47,58 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 189,50
Spolu		18 841,68

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 1564 na parc. KN č. 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, vrátane príslušenstva - Letná kuchyňa na parc. KN č. 1186/2, Kúpeľňa na parc. KN č. 1186/5, Garáž na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom a pozemkov parc. KN č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu s.č. 1564 na parc. KN č. 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, vrátane príslušenstva - Letná kuchyňa na parc. KN č. 1186/2, Kúpeľňa na parc. KN č. 1186/5, Garáž na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom a pozemkov parc. KN č. 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1187/1, 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 1564 na parc. KN 1186/3 k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váho	40 361,38
Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1187/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	6 708,10
Letná kuchyňa na parc. KN č. 1186/2 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	6 849,38
Sklad (kúpeľňa) na parc. KN č. 1186/5 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	1 180,68
Spolu za Drobné stavby	8 030,07
Plot na parc. KN č. 1187/1 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	1 061,22
Studňa na parc. KN č. 1187/1 k.ú. Nové Mesto nad Váhom	175,61
Vodovodná prípojka	127,69
Kanalizačná prípojka	24,40
Vodomerná šachta	378,25
Prípojka plynu	68,83
Žumpa	548,63
Spevnené plochy	148,64
Elektrická prípojka	13,62
Prístrešok - altán	2 401,91
Schody na 2. nadzemné podlažie	228,29
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 940,26
Spolu stavby	60 276,64
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1186/1 (79 m ²)	3 758,82
Pozemok - parc. č. 1186/2 (48 m ²)	2 283,84
Pozemok - parc. č. 1186/3 (55 m ²)	2 616,90
Pozemok - parc. č. 1186/4 (10 m ²)	475,80
Pozemok - parc. č. 1186/5 (8 m ²)	380,64
Pozemok - parc. č. 1187/1 (171 m ²)	8 136,18
Pozemok - parc. č. 1187/2 (25 m ²)	1 189,50
Spolu pozemky (396,00 m²)	18 841,68
Všeobecná hodnota celkom	79 118,32
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	79 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdeväťtisícsto Eur	

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D401221 zo dňa 11.06.2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1136k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorysy jednotlivých podlaží domu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 111/2021 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.