

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 151/2021

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

Číslo objednávky: 151/2021 (D 401621) zo dňa 19.07.2021.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.107 na p.č.246/5, garáže súp.č.724 na p.č.246/4, inej budovy súp.č.725 na p.č.246/3 vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.246/1, 246/2, 246/3, 246/4, 246/5, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky, ako podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 34 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.107 na p.č.246/5, garáže súp.č.724 na p.č.246/4, inej budovy súp.č.725 na p.č.246/3 vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.246/1, 246/2, 246/3, 246/4, 246/5, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 19.07.2021

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 04.08.2021.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.151/2021(D 401621) zo dňa 19.07.2021.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.242, zo dňa 02.08.2021, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 20.07.2021, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.

Potvrdenie č.01062017-1 zo dňa 01.06.2017 o veku stavby - rodinný dom.

Potvrdenie č.01062017-2 zo dňa 01.06.2017 o veku stavby - garáž.

Potvrdenie č.01062017-3 zo dňa 01.06.2017 o veku stavby - iná budova.

Situácia

Pôdorysný nákras suterénu a prízemí RD s.č.107 na parc.č.246/5,

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu.

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7. Použité predpisy :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
 - 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) v znení neskorších predpisov
 - STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
 - Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
 - Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
 - Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..
 - Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III.štvrt'rok 2021 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhľadávka MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline . Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť je využívaná výlučne na súkromné účely (bývanie vlastníka s rodinou). Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.List vlastníctva č.2423, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 02.08.2021, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.

A. Majetková podstata:

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc.č.246/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 985 m²
parc.č.246/2 záhrada o výmere 251 m²
parc.č.264/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m²
parc.č.246/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m²
parc.č.246/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 195 m²

Stavby:

Rodinný dom súp.č.107 na parc.č.246/5
Garáž súp.č.724 na parc.č.246/4
Iná budova súp.č.725 na parc.č.246/3

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Bukovský Peter, r.Bukovský, Clementisova 1350/43, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 01, SR
Dátum narodenia: 01.08.1967

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva zo dňa zo dňa 13.11.2017 a dodatok zo dňa 12.1.2018 V-7232/2017- č.zmeny 15/2018.

Poznámka:

Zapísané na LV č.242 zo dňa 02.08.2021, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Ľarchy:

Zapísané na LV č.242 zo dňa 02.08.2021, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

D.Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom : Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, Rodinný dom s.č.107 na parc.č.246/5 garáž súp.č.724 na parc.č.246/4, iná budova súp.č.725 na parc.č.246/3 sú zapísané do listu vlastníctva č.242 zo dňa 02.08.2021, zakreslenie do katastrálnej mapy je v zmysle skutkového stavu. Projektová dokumentácia rodinného domu , kolaudané rozhodnutie ani stavebné povolenie neboli predložené. Predložené boli Potvrdenie č.01062017-1 zo dňa 01.06.2017 o veku stavby - rodinný dom. Potvrdenie č.01062017-2 zo dňa 01.06.2017 o veku stavby - garáž. Potvrdenie č.01062017-3 zo dňa 01.06.2017 o veku stavby - iná budova.

d) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.08.2021, za účasti znalca a vlastníka. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 04.08.2021. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 04.08.2021.

e) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:
04.08.2021.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**Stavby:**

Rodinný dom súp.č.107 na parc.č.246/5

Garáž súp.č.724 na parc.č.246/4

Iná budova súp.č.725 na parc.č.246/3

Plot na parc.č.246/1/1

Vonkajšie úpravy na parc.č.246/1

Pozemky:parc.č.246/1 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 985 m²parc.č.246/2 záhrada o výmere 251 m²parc.č.264/3 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 28 m²parc.č.246/4 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 23 m²parc.č.246/5 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 195 m²**g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom s.č.107 na parc.č.246/5****POPIS STAVBY**

Rodinný dom súp.č.107 na parc.č.246/5 je prízemný, čiastočne podpivničený, bez možnosti využitia podkrovia na bývanie. Rodinný dom bol daný do užívania podľa zistenia v roku 1969. Rodinný dom je v pôvodnom stave, nová je kuchyňa a kúpeľňa, údržba primeraná, životnosť 100 rokov.

Dispozičné riešenie:**Suterén (1.PP):** sklad**Prízemie (1.NP):** veranda, predsieň, schodisko, dve izby, kuchyňa, kúpeľňa, WC, hala, komora, špajza, kotolňa, sklady**Konštrukčný systém a vybavenie:**

Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurovka je omietnutá, obvodový nosný systém e murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm, suterén je z monolitického betónu. Strecha je valbová krytina je z AZC šablón na drevenom debnení, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Stropy sú drevené trámové s rovným podhl'adom, v suterébe betónový monolitický. Fasáda je brizolitová 3x a vápennocementová hrubá 1x. Vnútorne omietky sú vápennocementové hladké. Dvere sú drevené, okná sú drevené dvojité, vonkajšie drevené rolety sú osadené. Podlahy obytných miestností prízemnia doskové, ostatné podlahy sú keramické a PVC, v suteréne poter. Vykurovanie je ústredné kotlom na plyn a tuhé palivo, radiátory panelové. Teplá voda je riešená elektrickým bojlerom osadenám v komore. V kuchyni prízemnia je kuchynská linka, plynový šporák s digestorom, smaltovaný drez s pákovou nerezovou výtokovou amatúrou, keramický obklad stien je za linkou a šporákom. V kúpeľni prízemnia je smaltovaná vaňa s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, smaltované umývadlo s bežnou nerezovou výtokovou armatúrou, keramický obklad stien nad 1,35 m výšky. Záchod je splachovací s umývadlom. Prístup do rodinného domu je cez verandu z bočnej strany. Rodinný dom je napojený na elektrickú inštaláciu, plynovod a vodovod. Splašky sú zvedené do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1969	1,2*(3,10*3,65)	13,58	120/13,58=8,837
1. NP	1969	10,65*3,40+12,75*5,75+5,05*16,30+1,60*2,70	196,16	120/196,16=0,612

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu 1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo 4.3 z monolitického betónu	1250
7	Stropy 7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice 16.9 kovové	210
18	Okná 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) 25.2 svetelná	155
Spolu		3415

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka 3.6.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	405
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 podhl'adom drevené trémové	760
8	Krovy 8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove 10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) 13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice 16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere 17.3 hladké plné alebo zasklené	135

18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zaskleníím		340
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.1 drevené		90
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit		185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy		95
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely		480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická		280
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja		55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu		35
Spolu			7045
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		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)		155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)		60
	36.7 odsávač pár (1 ks)		30
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)		15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.2 bm)		121
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)		30
	37.5 umývadlo (1 ks)		10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)		35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)		20
	38.4 ostatné (1 ks)		15
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
42	Kozub		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)		280
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 ks)		145
Spolu			1166

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,707$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3415 + 0 * 8,837)/30,1260$	113,36
1. NP	$(7045 + 1166 * 0,612)/30,1260$	257,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1969	52	48	100	52,00	48,00
1. NP	1969	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1969		
Východisková hodnota	$113,36 \text{ €/m}^2 * 13,58 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	3 958,87
Technická hodnota	48,00% z 3 958,87	1 900,26
1. NP z roku 1969		
Východisková hodnota	$257,54 \text{ €/m}^2 * 196,16 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	129 917,31
Technická hodnota	48,00% z 129 917,31	62 360,31

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 958,87	1 900,26
1. nadzemné podlažie	129 917,31	62 360,31
Spolu	133 876,18	64 260,57

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž súp.č.724 na parc.č.246/4****POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená. Murovaná je z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 30 cm, strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov, Fasáda je brizolitová, vnútorné omietky sú vápenocementové, podlaha jebetónová, klampiaske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vráta plné plechové, okno jednoduché, elektrická inštalácia svetelná - poistky, údržba nepravidelná, životnosť 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení**KS:** 124 2 Garážové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1972	3,70*6,30	23,31	18/23,31=0,772

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom 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, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260

4	Stropy		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov		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 alebo ocelové		65
14	Podlahy		
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba		145
18	Elektroinštalácia		
	18.4 len svetelná - poistky		190
Spolu			4020

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta		
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)		295
Spolu			295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,707$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4020 + 295 * 0,772)/30,1260$	141,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1972	49	21	70	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$141,00 \text{ €/m}^2 * 23,31 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	8 452,27
Technická hodnota	$30,00\% \text{ z } 8 452,27$	2 535,68

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Iná budova (letná kuchyňa) s.č.725 na p.č.246/3****POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená. Murovaná je z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 30 cm, strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov, Fasáda je brizolitová, vnútorné omietky sú vápenocementové, podlaha je betónová, klmpiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, dvere drevené rámové, okná drevené zdvojené, elektrická inštalácia svetelná - poistky, osadený je rozvod studenej vody a umývadlo, údržba nepravidelná, životnosť 70 rokov.

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	1972	5,00*5,70	28,5	18/28,5=0,632

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, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klapiarske 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
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		4355

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	Vnútorné vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
Spolu		70

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4355 + 70 * 0,632)/30,1260$	146,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1972	49	21	70	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	146,03 €/m ² *28,50 m ² *2,707*0,95	10 702,83
Technická hodnota	30,00% z 10 702,83	3 210,85

2.3.2 Oplotenie predné na p.č.246/1

Oplotenie je z betónovej podmurovky, kovových stĺpikov na ktorých je kovová tyčovina s kovovou výplňou. Vráta a vrátka sú kovové, životnosť 60 rokov.

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	16,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	20,16m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks
	Dĺžka plotu:	16,80 m		
	Pohľadová plocha výplne:	16,80*1,20 = 20,16 m ²		
	Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,707		
	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 [%]
Oplotenie predné na p.č.246/1	1969	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(16,80m * 53,98 €/m + 20,16m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,707 * 0,95	4 053,47
Technická hodnota	13,33 % z 4 053,47 €	540,33

2.3.3 Vodovodná prípojka na p.č.246/1

Zabezpečuje napojenie rodinného domu na vodovod, životnosť 50 rokov.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 25,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 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.246/1	2000	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	2 720,79
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 2 720,79 \text{ €}$	1 578,06

2.3.4 Elektrická prípojka vzdušná

Vzdušná jednokáblová, životnosť 60 rokov.

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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 18,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 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 [%]
Elektrická prípojka vzdušná	1969	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,707 * 0,95$	737,39
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 737,39 \text{ €}$	98,29

2.3.5 Spevnené plochy na p.č.246/1

Prístup do rodinného domu, okapové chodníky, manipulačný priestor vo dvore, životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $10,60 * 0,50 + 4,70 * 3,10 - 2,00 * 1,80 + (6,70 + 6,10) * 1,00 + 15,30 * 2,80 - 1,60 * 2,70 = 67,59 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č.246/1	1969	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$67,59 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 0,95$	1 500,05
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 1 500,05 \text{ €}$	199,96

2.3.6 Plynová prípojka na p.č.246/1

Napojenie na plynovod, životnosť 50 rokov.

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: 16,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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.246/1	2002	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	580,58
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 580,58 \text{ €}$	359,96

2.3.7 Kanalizačná prípojka na p.č.246/1

Odvod splaškov do žumpy, životnosť 60 rokov.

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: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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.246/1	1969	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	628,31
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 628,31 \text{ €}$	83,75

2.3.8 Žumpa na p.č.246/1

Betónová s ocelovým poklopom, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $2,00 * 2,00 * 2,50 = 10 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

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.246/1	1969	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	2 774,30
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 2 774,30 \text{ €}$	369,81

2.3.9 Vodomerná šachta na p.č.246/1

Betónová, životnosť 50 rokov.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,60 * 1,40 = 2,69 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

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 [%]
Vodomerná šachta na p.č.246/1	2000	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,69 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	287,02
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 287,02 \text{ €}$	166,47

2.3.10 Vonkajšie schody na p.č.246/1

Prístup do rodinného domu, životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek:	$5 * 1,80 = 9 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$K_{CU} = 2,707$
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 [%]
Vonkajšie schody na p.č.246/1	1969	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,707 * 0,95$	165,25
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 165,25 \text{ €}$	22,03

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.107 na parc.č.246/5	133 876,18	64 260,57
Garáž súp.č.724 na parc.č.246/4	8 452,27	2 535,68
Iná budova (letná kuchyňa) s.č.725 na p.č.246/3	10 702,83	3 210,85
Oplotenie predné na p.č.246/1	4 053,47	540,33
Vodovodná prípojka na p.č.246/1	2 720,79	1 578,06
Elektrická prípojka vzdušná	737,39	98,29
Spevnené plochy na p.č.246/1	1 500,05	199,96
Plynová prípojka na p.č.246/1	580,58	359,96
Kanalizačná prípojka na p.č.246/1	628,31	83,75
Žumpa na p.č.246/1	2 774,30	369,81
Vodomerná šachta na p.č.246/1	287,02	166,47
Vonkajšie schody na p.č.246/1	165,25	22,03
Celkom:	166 478,44	73 425,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Bruty, okres Nové Zámky, v jej obytnej okrajovej časti. Prístup je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Obec má cca 700 obyvateľov, potravinové obchody, nachádza sa tu obecny úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, pošta, materská škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú slabé, nezamestnanosť je okolo 10 %. Realitný trh je v oceňovanej časti obce slabý, ponuka prevažuje nad dopytom. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. Prístup je autobusovou dopravou. Hlavným oceňovaným stavebným objektom je rodinný dom s.č.107 na parc.č.246/5.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je v súčasnej dobe využívaná na bývanie, prostredie zabezpečuje pokojné užívanie stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchami. (vid'. list vlastníctva v prílohovej časti). Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v

Žilina (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,050	30	31,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80

	bez zmeny				
	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
17	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
18	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
	Názor znalca				
19	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
Spolu				180	99,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 99,72 / 180$	0,554
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 73\,425,76 \text{ €} * 0,554$	40 677,87 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Bruty****POPIS**

Pozemky sú rovinaté, prístupné po spevnenej komunikácii, v obytnej časti obce, v zastavanom území obce, napojené na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, bez možnosti napojenia na kanalizáciu. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kľudné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
246/1	zastavaná plocha a nádvorie	985,00	1/1	985,00
246/3	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
246/4	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
246/5	zastavaná plocha a nádvorie	195,00	1/1	195,00

Spolu výmera **1 231,00**

Obec:

Bruty

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	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,80 * 1,00$	1,8140
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,8140$	6,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 246/1	$985,00 \text{ m}^2 * 6,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 929,70
parc. č. 246/3	$28,00 \text{ m}^2 * 6,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	168,56
parc. č. 246/4	$23,00 \text{ m}^2 * 6,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	138,46
parc. č. 246/5	$195,00 \text{ m}^2 * 6,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 173,90
Spolu		7 410,62

3.2.1.2 Bruty**POPIS**

Pozemok je rovinatý, prístupný cez parc.č.246/1, v obytnej časti obce, v zastavanom území obce, bez technickej infraštruktúry. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kľudné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
246/2	záhrada	251,00	1/1	251,00

Obec: Bruty
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	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
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	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7752
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,7752$	2,57 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 246/2	$251,00 \text{ m}^2 * 2,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	645,07
Spolu		645,07

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť je v súčasnej dobe využívaná na bývanie, prostredie zabezpečuje pokojné užívanie stavby. Nehnutelnosť je zaťažená t'archami. (viď. list vlastníctva v prílohovej časti). Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.107 na parc.č.246/5	35 600,35
Garáž súp.č.724 na parc.č.246/4	1 404,77
Iná budova (letná kuchyňa) s.č.725 na p.č.246/3	1 778,81
Oplotenie predné na p.č.246/1	299,34
Vodovodná prípojka na p.č.246/1	874,25
Elektrická prípojka vzdušná	54,45
Spevnené plochy na p.č.246/1	110,78
Plynová prípojka na p.č.246/1	199,42
Kanalizačná prípojka na p.č.246/1	46,40
Žumpa na p.č.246/1	204,87
Vodomerná šachta na p.č.246/1	92,22
Vonkajšie schody na p.č.246/1	12,20
Pozemky	
Bruty - parc. č. 246/1 (985 m ²)	5 929,70
Bruty - parc. č. 246/3 (28 m ²)	168,56
Bruty - parc. č. 246/4 (23 m ²)	138,46
Bruty - parc. č. 246/5 (195 m ²)	1 173,90
Bruty - parc. č. 246/2 (251 m ²)	645,07
Všeobecná hodnota celkom	48 733,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	48 700,00

Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťosemtisícšesťdesať Eur

V Komárne, dňa 20.09.2021

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.151/2021(D 401621) zo dňa 19.07.2021.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.242, zo dňa 02.08.2021, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 20.07.2021, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.

Potvrdenie č.01062017-1 zo dňa 01.06.2017 o veku stavby - rodinný dom.

Potvrdenie č.01062017-2 zo dňa 01.06.2017 o veku stavby - garáž.

Potvrdenie č.01062017-3 zo dňa 01.06.2017 o veku stavby - iná budova.

Situácia

Pôdorysný nákres suterénu a prízemí RD s.č.107 na parc.č.246/5,

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA