

Znalec : Ing. Anton Mach, Hornoulická 16, 972 01 BOJNICE, tel., 0907 771 035
ev. č. znalca 912131
LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01, Žilina
Zadávateľ : IČO: 36421561

Číslo spisu(objednávky) : Dohoda o vypracovaní ZP zo dňa 06.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 036/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií.

Rodinný dom súp. č. 208 na parc. č. 2119/9 a pozemky parc. č. 2119/9 a 2119/70 v podiele 1/5 v zmysle LV č. 428 v k. ú. Veľké Uherce, okres Partizánske.

Počet listov : 31 listov z toho 12 listov príloh

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

V Bojniciach, dňa 23. februára 2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa prílohy č.3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Nehuteľnosť: Rodinný dom súp. č. 208 na parc. č. 2119/9 a pozemky parc. č. 2119/9 a 2119/70 v podiele 1/5 v zmysle LV č. 428 v k. ú. Veľké Uherce, okres Partizánske.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pre právny úkon – dražba

3. Dátum vyžiadania posudku

Posudok bol vyžiadany dňa 06. decembra 2023

4. Dátum, ku ktorému bol vypracovaný posudok

Dátum rozhodujúci na zistenie stavebno - technického stavu : 19. januára 2024 – deň obhliadky

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23. februára 2024

6. Podklady a dokumentácia na vypracovanie posudku

6.1 Dodané objednávateľom

6.2 Obstarané znalcom

- List vlastníctva č. 428 cez katastrálny portál
- Snímka ZB GIS
- Mapa
- Kolaudačné rozhodnutie
- Pôdorysy rodinného domu
- Obhliadka a zameranie nehnuteľností
- Fotodokumentácia

7. Použité právne predpisy a literatúra:

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

8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2018. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Popis použitých metód

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. 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 je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na m² podlahovej plochy bytu podľa uvedenej metodiky.

Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre IV.Q/2023. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a dokončenosť jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje LV č. 428

Časť A: Majetková podstata

Pozemky				
Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Právny vzťah	Umiestnenie pozemku
2119/9	310	Zastavaná plocha a nádvorie		1
2119/70	428	Záhrada		1
Stavby				
Súpisné číslo	na parc. číslo	Druh stavby	Charakteristika	Umiestnenie stavby
208	2119/9	10	rodinný dom	1

Časť B: Vlastníci

Meno a priezvisko	Adresa	Dátum narodenia	Podiel
Semančíková Jana, r. Foltánová	SNP 799/63, Oslany, 972 47	18.01.1965	1/5

Časť C: Ťarchy

Iné údaje

c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti

Obhliadka bola vykonaná dňa 11. januára 2024, nehnuteľnosť bola sprístupnená dňa 19. januára 2024 za prítomnosti spoluvlastníka nehnuteľnosti pána Antona Foltána a znalca. Znalec prezrel oceňované nehnuteľnosti a uskutočnil merania potrebné pre ocenenie, vyhotovil potrebnú fotodokumentáciu. Zistená skutočnosť bola porovnaná s predloženými dokladmi.

d) Porovnanie dokumentácie nehnuteľnosti so skutočnosťou zistenou pri obhliadke.

Porovnaním dokumentácie nehnuteľnosti so skutočnosťou zistenou pri obhliadke neboli zistené rozdiely vo využívaní nehnuteľnosti. Kolaudačné rozhodnutie bolo poskytnuté, projektová dokumentácia bola poskytnutá, geometrický plán nebol poskytnutý.

Právna dokumentácia: Rodinný dom súp. č. 208 na parc. č. 2119/9 a pozemky parc. č. 2119/9

a 2119/70 v podiele 1/5 v zmysle LV č. 428 v k. ú. Veľké Uherce, okres Partizánske sú vo vlastníctve:

Meno a priezvisko	Adresa	Dátum narodenia	Podiel
Semančíková Jana, r. Foltánová	SNP 799/63, Oslany, 972 47	18.01.1965	1/5

e) Údaje katastra nehnuteľností.

Porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom pri obhliadke neboli zistené žiadne podstatné technické rozdiely.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti v súlade s vlastníckymi dokladmi.

- Rodinný dom súp. č. 208 na parc. č. 2119/9
- Drobná stavba
- Ploty
- Vonkajšie úpravy
- Pozemok parc. č. 2119/9 a 2119/70

g) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti (stavieb), ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané (vlastnícky nepodložené).

Nie sú.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinné domy

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 208 na parc. č. 2119/9, k. ú. Veľké Uherce

Stavebno-technický popis

Rodinný dom súp. č. 208 na parc. č. 2119/9, nachádzajúci sa v k. ú. Veľké Uherce, okres Partizánske, v obytnej okrajovej časti obce. Prístup k rodinnému domu je z miestnej komunikácie. Objekt je klasifikovaný ako rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie. Rodinný dom je podpiwničený, má dve nadzemné podlažia a zastrešený je plochou strechou.

Rodinný dom bol v čase obhliadky vybavený na bývanie. Rodinný dom bol daný do užívania v roku **1980** podľa Kolaudačného rozhodnutia. Predpokladaná životnosť rodinného domu vzhľadom ku konštrukcii a použitým materiálom je odhadnutá na 100 rokov.

1. PP: Osadenie do terénu do 1 m so zvislou izoláciou, murivo – betónové, deliace konštrukcie – murované, vnútorné omietky – vápenné štukové, stropy – betónové, fasáda – brizolit, schody – keramická dlažba, dvere – hladké plné a zasklené, okná – drevené, dlažby ost. miestností – cementový poter, elektroinštalácia – svetelná aj motorická, rozvod teplej a studenej vody pozinkovaným potrubím, rozvod zemného plynu, garážové vráta – rámové s výplňou, kanalizácia – PVC potrubie, zdroj ohrevu TUV – zásobníkový ohrievač, zdroj vykurovania – plynový kotol, nachádza sa tu smaltované umývadlo, nerezová páková batéria a keramický obklad.

1. NP: Murivo – plynosilikátové tvárnice do hr. 40 cm, deliace konštrukcie – murované, vnútorné omietky – vápenné štukové, stropy – betónové, plochá strecha – jednoplášťová bez tepelnej izolácie, krytina – asfaltové natavované pásy, klampiarske konštrukcie strechy – pozinkovaný plech, klampiarske konštrukcie ostatné – hliníkový plech, fasáda – brizolit, schody – PVC, dvere – hladké plné a zasklené, okná – plastové, žalúzie – kovové, podlahy obytných miestností – veľkoplošné laminátové, dlažby ost. miestností – prevažne keramická dlažba, vykurovanie – panelové vykurovanie telesá, elektroinštalácia – svetelná, rozvod teplej a studenej vody pozinkovaným potrubím, rozvod zemného plynu, kanalizácia – PVC potrubie, v kuchyni sa nachádza kuchynská linka na báze dreva (3,4 bm), smaltovaný drez, nerezová páková batéria, plynový sporák s el. rúrou, odsávač pár a keramický obklad, v samostatnom záchode sa nachádza WC combi, v kúpeľni sa nachádza sprchový kút, nerezová páková batéria so sprchou, keramické umývadlo, nerezová páková batéria a keramický obklad, na podlaží sa ešte nachádza el. rozvádzač s automatickým istením.

2. NP: Murivo – plynosilikátové tvárnice do hr. 40 cm, deliace konštrukcie – murované, vnútorné omietky – vápenné štukové, stropy – betónové, klampiarske konštrukcie ostatné – hliníkový plech, fasáda – brizolit, dvere – dyhované, okná – plastové, žalúzie – kovové, podlahy obytných miestností – veľkoplošné laminátové, dlažby ost. miestností – keramická dlažba, vykurovanie – panelové vykurovanie telesá, elektroinštalácia – svetelná, televízny rozvod, rozvod teplej a studenej vody pozinkovaným potrubím, kanalizácia – PVC potrubie, v kuchyni sa nachádza kuchynská linka na báze dreva (2,2 bm), nerezový drez s odkvapkávačom na riad, nerezová

páková batéria, el. sporák so sklo – keramickou varnou platňou a odsávač pár, v kúpeľni sa nachádza WC combi, keramické umývadlo, nerezová páková batéria, vaňa, obyčajná batéria so sprchou a keramický obklad, na podlaží sa ešte nachádza terasa výmery nad 5,0 m².

Dom bol v čase obhliadky vybavený na bývanie, s priemernou údržbou, je napojený na inžinierske siete – vodu, elektrinu, plyn a kanalizáciu do verejnej siete. Dom sa nachádza v k. ú. Veľké Uherce, okres Partizánske, v obytnej okrajovej časti obce, s dobrou dostupnosťou do centra obce, v oblasti s rovnomerným dopytom a ponukou o kúpu tohto typu nehnuteľností v tejto lokalite.

Dispozičné riešenie domu :

- 1. PP:** garáž, práčovňa, chodba, schodisko, kotolňa, sklad
1. NP: kuchyňa, špajza, WC, kúpeľňa, predsieň, schodisko, 2x izba, veranda
2. NP: kuchyňa, WC, kúpeľňa, predsieň, schodisko, 2x izba, terasa

Vek stavby – pôvodná stavba z roku 1980 t. j. 44 rokov

Zatriedenie JKSO 803 KS 1110

Zastavaná plocha: 100,03 m²

Stavba je založená na betónových základoch, podpivničená

Nosný systém – plynosilikátové tvárnice do hr. 40 cm s betónovými stropmi

Strecha – plochá

Krytina – asfaltové natavované pásy

Fasáda – brizolit

Vnútorne omietky – vápenné štukové

Keramické obklady – kúpeľňa, kúpeľňa/WC, kuchyňa

Podlahy – veľkoplošné laminátové, keramická dlažba

Vykurovanie – plynový kotol, panelové vykurovacie telesá

Zdroj TUV – zásobníkový ohrievač

Elektroinštalácia – svetelná aj motorická

Vybavenie – kotolňa, 2x kuchyňa, WC, kúpeľňa, kúpeľňa/WC

Spoluvlastnícky podiel: 1/5

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	1980	9,5*9,54+2,0*4,7	100,03	120/100,03=1,200
1. NP	1980	9,5*9,54+2,0*4,7	100,03	120/100,03=1,200
2. NP	1980	9,5*9,54	90,63	120/90,63=1,324

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, nad 2/3	65
	14.2.a škrabaný brizolit, nad 1/2 do 2/3	80
	14.4.a škrabaný brizolit, do 1/3	25
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	

	16.5 keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné a zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter	50
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 zemného plynu	35
	Spolu	4595

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač plynový (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn(1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
40	Vnútorne obklady	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	355

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040
9	Ploché strechy	
	9.1 jednoplášťové bez tepelnej izolácie	145
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	

	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné a zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod zemného plynu	35
	Spolu	5385

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák plynový s elektrickou rúrou(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) (3.4 bm)	187
37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	852

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné a zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvojrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4915

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové s odkvapkávačom(1 ks)	90
	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	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
41	Terasa	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	826

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(4595 + 355 * 1,200)/30,1260$	166,67
1. NP	$(5385 + 852 * 1,200)/30,1260$	212,69
2. NP	$(4915 + 826 * 1,324)/30,1260$	199,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1980	44	56	100	44,00	56,00
1. NP	1980	44	56	100	44,00	56,00
2. NP	1980	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1980		
Východisková hodnota	$166,67 \text{ Eur/m}^2 * 100,03 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	57 224,14
Technická hodnota	56,00% z 57 224,14	32 045,52
1. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	$212,69 \text{ Eur/m}^2 * 100,03 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	73 024,55
Technická hodnota	56,00% z 73 024,55	40 893,75
2. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	$199,45 \text{ Eur/m}^2 * 90,63 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	62 043,69
Technická hodnota	56,00% z 62 043,69	34 744,47

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	57 224,14	32 045,52
1. nadzemné podlažie	73 024,55	40 893,75
2. nadzemné podlažie	62 043,69	34 744,47
Spolu	192 292,38	107 683,74

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok

Prístrešok bol daný do užívania v roku 2018, zastavaná plocha – 13,6 m², 1. NP: bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami, zvislé konštrukcie – drevené stĺpiky, krov – sedlový, krytina – Bramac, klampiarske konštrukcie – pozinkovaný plech, podlaha – betónová dlažba, spoluvlastnícky podiel – 1/5, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 60 rokov.

Spoluvlastnícky podiel: 1/5

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	2018	3,4*4,0	13,6	18/13,6=1,324

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené)	205
5	Krov	
	5.1 väznicové sedlové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a betónové Bramac	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (žľaby, zvody)	100
14	Podlahy	
	14.6 betónová dlažba	145
	Spolu	1710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(1710 + 0 * 1,324)/30,1260$	56,76

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$56,76 \text{ Eur/m}^2 * 13,60 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	2 649,55
Technická hodnota	$90,00\% \text{ z } 2 649,55$	2 384,60

2.2.2 Plot od ulice

Plot bol vybudovaný v roku 1980, základy a podmurovka – betónová, výplň plotu – oceľová tyčovina, v plote sa nachádzajú jedny plotové vrátka, dĺžka plotu – 7,5 m, výška výplne plotu – 0,8 m, spoluvlastnícky podiel – 1/5, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 55 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 betónu	7,50m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	7,50m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z ocelevej tyčoviny v ráme	6,00m ²	435	14,44 Eur/m
5.	Plotové vrátky:			
	b) z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 7,5 m
 Pohľadová plocha výplne: 7,5*0,8 = 6,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: 1/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice	1980	44	11	55	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(7,50m * 53,98 Eur/m + 6,00m ² * 14,44 Eur/m ² + 1ks * 129,12 Eur/ks) * 3,613 * 0,95	2 130,15
Technická hodnota	20,00 % z 2 130,15 Eur	426,03

2.2.3 Vráta

Vráta boli vybudované v roku 1980, sú plechové plné, spoluvlastnícky podiel – 1/5, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: 1/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vráta	1980	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(1ks * 246,80 Eur/ks) * 3,613 * 0,95	847,10
Technická hodnota	12,00 % z 847,10 Eur	101,65

2.2.4 Prípojka vody

Prípojka vody bola vybudovaná v roku 1980, PVC potrubie, celková dĺžka prípojky – 4,0 bm, spoluvlastnícky podiel – 1/5, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 55 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 navíťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 4,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1980	44	11	55	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 0,95$	569,63
Technická hodnota	20,00 % z 569,63 Eur	113,93

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie bola vybudovaná v roku 1980, PVC potrubie, celková dĺžka prípojky – 4,0 bm, spoluvlastnícky podiel – 1/5, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 4,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1980	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 0,95$	389,64
Technická hodnota	45,00 % z 389,64 Eur	175,34

2.2.6 Prípojka plynu

Prípojka plynu bola vybudovaná v roku 1980, celková dĺžka prípojky – 4,0 bm, spoluvlastnícky podiel – 1/5, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1980	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 0,95$	193,72
Technická hodnota	12,00 % z 193,72 Eur	23,25

2.2.7 Prípojka NN

Elektrická prípojka bola vybudovaná v roku 1980, vzdušná, celková dĺžka prípojky – 4,5 bm, spoluvlastnícky podiel – 1/5, predpokladaná životnosť vzhľadom na konštrukciu je 50 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.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 4,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1980	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 3,613 * 0,95$	148,74
Technická hodnota	12,00 % z 148,74 Eur	17,85

2.2.8 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody boli vybudované v roku 1980, povrch – cementový poter, počet merných jednotiek – 16,9 bm stupňa, spoluvlastnícky podiel – 1/5, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je 50 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: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,3*13 = 16,9$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/5

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1980	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16,9 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,613 * 0,95$	414,17
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 414,17 \text{ Eur}$	49,70

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom súp. č. 208 na parc. č. 2119/9, k. ú. Veľké Uherce	192 292,38	107 683,74
Prístrešok	2 649,55	2 384,60
Plot od ulice	2 130,15	426,03
Vráta	847,10	101,65
Prípojka vody	569,63	113,93
Prípojka kanalizácie	389,64	175,34
Prípojka plynu	193,72	23,25
Prípojka NN	148,74	17,85
Vonkajšie schody	414,17	49,70
Celkom:	199 635,08	110 976,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Veľkosť a význam sídla : Obec Veľké Uherce s počtom obyvateľov do 2.000, v obci sa nachádza obecný úrad, kultúrny dom, pošta,....

Poloha vzhľadom k centru : obytná okrajová časť

Dostupnosť : po spevnenej komunikácii, pozemok svahovitý

Vybavenie infraštruktúrou : voda, elektro, plyn a kanalizácia do verejnej siete

Tvar areálu : pozemok pravidelný

Možnosť rozvoja : v danej lokalite nie je možnosť výstavby rodinných domov

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Určenie a skutočný účel užívania : rodinný dom

Stavebno-právny účel užívania : rodinný dom

Úplnosť využitia nehnuteľnosti : stavba rodinného domu bola v dobe obhliadky vybavená na bývanie

Adaptabilita účelu využívania : v budúcnosti sa nepredpokladá zmena účelu užívania

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

d) Riziká zmeny vo využití územia:

Riziká zmeny vo využití územia : zmena sa nepripravuje

- e) **Stavebno-konštrukčné riziká :**
poklesy základov – nie sú
zosuvné územia – nie sú
poddolované územia – nie sú
- f) **Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov:**
hygienické ochranné pásma – nie sú
bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi – nie sú
radónové riziko – nebolo možné určiť
druh chránenej nehnuteľnosti – nie je
- g) **Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov:**
užívanie pozemkov odlišne od vlastníckeho stavu – nie je
vecné bremeno na pozemku – nie je zapísané
právo doživotného bývania a užívania stavby – nie je zapísané
- h) **Podnikateľské riziká:**
neboli zistené

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,450	10	4,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe s predzáhradkou, dvorom a záhradou				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,900	6	5,40
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,900	7	6,30
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,248	7	1,74
	autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	8	3,60
	les vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	101,91

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 101,91 / 180$	0,566
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 110\,976,09 \text{ Eur} * 0,566$	62 812,47 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 2119/9 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 310,0 m² a parc. č. 2119/70 Záhrada o výmere 428,0 m² v podiele 1/5 v zmysle LV č. 428, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Veľké Uherce, okres Partizánske, v obytnej časti, s prístupom z miestnej komunikácie s napojením na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2119/9	zastavaná plocha a nádvorie	310,00	1/5	62,00
2119/70	záhrada	428,00	1/5	85,60
Spolu výmera				147,60

Obec:

Veľké Uherce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej	3. obce do 5 000 obyvateľov	0,95

situácie		
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	3,8903
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 3,8903$	31,01 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 2119/9	$310,00 \text{ m}^2 * 31,01 \text{ Eur/m}^2 * 1/5$	1 922,62
parc. č. 2119/70	$428,00 \text{ m}^2 * 31,01 \text{ Eur/m}^2 * 1/5$	2 654,46
Spolu		4 577,08

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

nehnutelností a stavieb podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

Rodinný dom súp. č. 208 na parc. č. 2119/9 a pozemky parc. č. 2119/9 a 2119/70 v podiele 1/5 v zmysle LV č. 428 v k. ú. Veľké Uherce, okres Partizánske za účelom dražby.

Stavby:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

12 562,49 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

4 577,08 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Rodinný dom súp. č. 208 na parc. č. 2119/9, k. ú. Veľké Uherce	60 949,00	1/5	12 189,80
Prístrešok	1 349,68	1/5	269,94
Plot od ulice	241,13	1/5	48,23
Vráta	57,53	1/5	11,51
Prípojka vody	64,48	1/5	12,90
Prípojka kanalizácie	99,24	1/5	19,85
Prípojka plynu	13,16	1/5	2,63

Prípojka NN	10,10	1/5	2,02
Vonkajšie schody	28,13	1/5	5,63
Spolu stavby			12 562,49
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 2119/9 (62 m ²)	9 613,10	1/5	1 922,62
Pozemky - parc. č. 2119/70 (85,6 m ²)	13 272,28	1/5	2 654,46
Spolu pozemky (147,60 m²)			4 577,08
Všeobecná hodnota celkom			17 139,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			17 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemnásťtisícsto Eur			

V Bojniciach, dňa 23. februára 2024

Ing. Anton Mach
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku	1 list
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva	1 list
3. List vlastníctva č. 428 cez katastrálny portál	2 listy
4. Snímka ZB GIS	1 list
5. Mapa	1 list
6. Kolaudačné rozhodnutie	1 list
7. Pôdorys rodinného domu	3 listy
8. Fotodokumentácia	2 listy
Spolu príloh	12 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912131

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 036/2024.

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

Bojnice, dňa 23. februára 2024

Ing. Anton Mach
znalec