

Znalec: Ing. Róbert Kršiak, Topoľčany, Škultétyho č. 1, evidenčné číslo: 914 361, tel.č.: 0903/ 409 530, mail: krsiak.znalec@gmail.com

Zadávatel': Mgr. Alexej Vašek, správca konkurznej podstaty so sídlom Lodná č. 4657/2A, 945 01 Komárno

Číslo spisu (objednávky): 166/2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 179/2024

Vo veci: stanovenia VŠH rodinného domu v k.ú. Solčany

Počet listov (z toho príloh): ()

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa Uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti s príslušenstvom zapísané v KN na LV č. 226 ako CKN p.č. 172 vrátane rodinného domu s.č. 534, p.č. 174 všetko v k.ú. Solčany, obec: Solčany, okres: Topoľčany a to v spoluvlastníckom podiele podielovej spoluvlastníčky Zuzany Renčkovej zapísanej v KN na LV č. 226 pod B3 v 1/6-ine a pod B6 v 1/3-ine, čo spolu činí spoluvlastnícky podiel 1/2-inu.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad ku konkurznému konaniu úpadcu PhDr. Zuzany Renčkovej.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.9.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.09.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka

5.2. Podklady získané znalcom

LV č. 226 z katasterportálu

Kópia katastrálnej mapy - z katasterportálu

Potvrdenie veku stavby

Nákresy

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení Vyhlášky č. 605/08 Z.z., Vyhlášky 254/2010 Z.z., Vyhlášky č. 213/17 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/04 Z.z. v znení Vyhlášky č. 218/2018.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam č. 162/1995 Z.z. v znení zákona č. 212/2018

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/09 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.

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.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Civilný sporový poriadok zákona č. 160/2015 Z.z.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

• Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nevyskytujú sa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2024.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa Listu vlastníctva číslo 226 pre k. ú. Solčany

A. Majetková podstata

Parcely registra "C"

p.č. 172 zastavané plochy vo výmere 213 m²

p.č. 174 zárhada vo výmere 495 m²

-stavby-

s.č. 534 na p.č. 172 rodinný dom

B. Vlastníci

B2 Klačanský Júliu s 1/6-ine,

B3 Kusá (Renčková) Zuzana, r. Klačanská v 1/6-ine

B5 Klačanský Július v 1/3-ine

B6 Renčková Zuzana r. Klačanská v 1/3-ine.

C. Tarchy:

vlastník poradové číslo 2: exekučné záložné právo podľa exekučného príkazu EX 521/2017-4 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemok CKN p.č. 172, 174 a stavbu RD s.č. 534 na p.č. 172, vlastník Klačanský Július v 1/6-ine, pre O2 Slovakia s.r.o. ExÚ Bratislava (JUDr. Dagmar Kováčková) -Z3944/2017-612/2017

vlastník poradové číslo 6: exekučný príkaz EX 1239/14 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemok CKN p.č. 172, 174 a stavbu RD s.č. 534 na p.č. 172, na podiel 2/3-iny Klačanský Pavol, ExÚ Nitra, JUDr. Soňa Stodolová -Z4077/14-6/15-zmena vlastníka na základe Uznesenie 3D/550/2018-79-Z 1211/2019-188/2019

Iné údaje: uvedené pod LVC

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia.

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.09.2024 za účasti podielovej spoluvlastníčky Zuzany Renčkovej. Zameranie a fotodokumentácia vykonané dňa 19.09.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Nebola mi predložená projektová dokumentácia , preto som na miestnom šetrení podrobne zameral a zakreslil skutkový stav rodinného domu a garáže. Stavebné ani kolaudačné rozhodnutie na rodinný dom a garáž sa nezachovalo a preto vek rodinného domu beriem podľa oznámenia obce o veku . Rodinný dom bol postavený v roku 1962 a garáž bola postavená v roku 1972 podľa vyjadrenia prítomnej podielovej spoluvlastníčky. V roku 2019 bola k rodinnému domu zrealizovaná prístavba kuchyne.

Na miestnom šetrení som zistil, že pôvodná el. prípojka vzdušným vedením bola demontovaná. Plynová prípojka je síce zabudovaná do rodinného domu, avšak v čase miestneho šetrenia je nefunkčná , lebo bol odmontovaný plynový regulátor.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:

Na miestnom šetrení som zistil , že zákres rodinného domu a pozemkov nezodpovedá skutkovému stavu v prírode, keďže k rodinnému domu nie je zakreslená prístavba a zákres domu v katastrálnej mape je podľa pôvodného rodinného domu bez prístavby. Garáž nie je zakreslená v katastrálnej mape ani zapísaná na LV. Na miestnom šetrení som zistil , že dvor je oplotený a zasahuje do pozemku CKN p.č. 482, ktorý však nie je vo vlastníctve vlastníkov ohodnocovaných nehnuteľnosti , avšak v prírode je využívaný ako dvor k rodinnému domu, ktorý je oplotený a na tomto pozemku sú aj vedľajšie stavby, ktoré som však neohodnotiť , keďže sú už na cudzom pozemku.

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

1. Rodinný dom s.č. 534 na p.č. 172
2. Garáž bez s.č. na p.č. 172, 174
3. Oplotenie na p.č. 172, 173, 482
4. Studňa na p.č. 172
5. Vonkajšie úpravy na p.č. 172
6. Pozemky p.č. 172, 173

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

Nevyskytujú sa.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 534 na p.č. 172

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná budova má charakter rodinného domu, lebo má jedno nadzemné podlažie a tvorí jednu bytovú jednotku, všetky miestnosti slúžia na trvalé bývanie preto ju zaradujem podľa klasifikácie stavieb do kategórie jednobytových budov s kódom KS 1110. Je to samostatne stojaci prízemný dom s valbovou strechou bez obytného podkrovia a čiastočne podpivničený. Pôvodný RD bol postavený v roku 1962 a v roku 2019 bola realizovaná prístavba JV smerom do dvora. V rámci prístavby pôvodný podielový spoluvlastník vykonal značnú stavebnú úpravu a modernizáciu v rodinnom dome ,v rámci ktorej došlo k realizácií prevažnej časti vnútorných omietok, došlo k úprave fasády , boli osadené nové vstupné plastové dvere a interiérové dvere, došlo k výmene pôvodných okien za plastové vrátane žalúzií, došlo k prevažnej časti podláh v obytných miestnostiach ako aj keramickej dlažby v kuchyni, bola realizovaná nová elektroinštalácia, z časti vodoinštalácia. Taktiež došlo k novej plynoinštalácií v prístavbe kuchyne. Bolo zrušené ústredné kúrenie vrátane kotla ÚK a bolo vybudované nové lokálne kúrenie na elektrické konvertory. Ďalej bola osadená nová kuchynská linka vrátane spotrebičov a v

pôvodnej kuchyni zostala pôvodná kuchynská linka. Kúpeľňa je pôvodná vrátane sanitárnych predmetov. Splachovací záchod a vnútorné obklady sú pôvodné. V obývačke bol vybudovaný krb s uzatvoreným ohniskom. Opatrenie stanovím analytickou metódou vzhľadom na značnú stavebnú úpravu a modernizáciu.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Suterén je prístupný dreveným schodiskom z prízemí a tvorí dve miestnosti a to pôvodnú kotolňu a sklad. Suterén je osadený v hĺbke do dvoch metrov bez zvislej izolácie. Obvodové murivo je z monolit. betónu. Vnútorné omietky sú vápenné štukové. Strop je žel. bet. monolitický. Schody sú z mäkkého dreva bez podstupníc. Okná sú jednoduché drevené. Podlaha je betónová. Elektroinštalácia je iba svetelná. V suteréne je el. bojler na TÚV.

1. Nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie tvorí zádverie, chodba, WC, špajza, kúpeľňa, kuchyňa, tri spálne, obývačka a jedáleň. Základy sú betónové s dodatočnou hydroizoláciou. Podmurovka je etape podkladných vrstiev kléber sieťka pre plánovanú silikónovú omietku. Obvodové murivo je z PPT v hrúbke 50 cm vrátane zateplenia EPS. Deliace konštrukcie sú tehlové a vnútorné omietky sú prevažne nové silikónové štrukturované. Strop je drevený trámový s rovným podhľadom. Krov je drevený väznicový valbový s nerovnakou výškou hrebeňov. A krytina je z pálenej jednodrážkovej škridle. Klampiarske konštrukcie sú z pozink. plechu. Vonkajšie okenné parapety sú hliníkový plechu. Fasádna omietka je v etape podkladných vrstiev kléber, sieťka s plánovaným povrchom zo silikónovej štrukturovanej omietky. Dvere sú prevažne rámové s výplňou s obložkami. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a sú opatrené žalúziami AL. Podlahy v izbách sú prevažne plávajúce laminátové. A v ostatných miestnostiach sú keramické dlažby. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Vodoinštalácia je prevažne z pozink. potrubia studenej aj teplej. Na prízemí je inštalácia zem. plynu do kuchyne. Kanalizácia je riešená do verejnej siete z PVC potrubia v jednej vetve. Vykurovanie je lokálne na el. konvertory v počte 4 ks. Kuchyňa v prístavbe je vybavená kombinovaným sporákom elektro-plyn a v linke je zabudovaný, nerezový drez a linka je na báze dreva o rozv. šírke 2,84 cm. V pôvodnej kuchyni je zabudovaný iba smaltovaný drez a kuch. linka na báze dreva o rozv. šírke 2,0 m. Kúpeľňa je vybavená oceľovou smalt. vaňou a keramickým umývadlom. Vodovodné batérie sú pákové nerezové. Záchod je splachovací bez umývadla. Vnútorné obklady sú keramické v kúpeľni do 1,35 m, WC a v kuchyni v prístavbe. V obývačke je krb s uzatvoreným ohniskom. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

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	1962	1,2*(4,46*2,16+3,82*1,61)	18,94	120/18,94=6,336
1. NP	1962	10,18*8,70+2,49*5,75+9,40*4,70	147,06	
1. NP	2019	4,70*2,50	11,75	
Spolu 1. NP			158,81	120/158,81=0,756

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	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			

	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	100	185,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	100	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	Spolu	3790		3790,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
	Spolu	65		65,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270	100	270,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hruboazrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660	100	660,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	80	208
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			

	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	7390		7338,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (4 ks)	140	100	140,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	100	15,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.84 bm)	266	100	266,2
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	100	60,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	100	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	100	200,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1236		1236,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	(3790 + 65 * 6,336)/30,1260	(3790 + 65 * 6,336)/30,1260	139,48	139,48
1. NP	(7390 + 1236 * 0,756)/30,1260	(7338 + 1236 * 0,756)/30,1260	276,32	274,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,46	1962	160	62	2,50
2	Zvislé konštrukcie	20,57	1962	160	62	7,97
3	Stropy	9,73	1962	160	62	3,77
4	Zastrešenie bez krytiny	7,26	1962	120	62	3,75

5	Krytina strechy	5,89	1962	80	62	4,56
6	Klmpiarske konštrukcie	0,99	1962	80	62	0,77
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,40	2019	50	5	0,74
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,86	2019	50	5	0,29
9	Vnútorné keramické obklady	1,27	1975	50	49	1,24
10	Schody	0,24	1962	80	62	0,19
11	Dvere	5,67	2019	50	5	0,57
12	Vráta	0,00	1962	0	0	0,00
13	Okná	6,03	2019	60	5	0,50
14	Povrchy podláh	5,62	2019	40	5	0,70
15	Vykurovanie	1,54	2019	30	5	0,26
16	Elektroinštalácia	5,93	2019	50	5	0,59
17	Bleskozvod	0,00	1962	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,65	1975	50	49	1,62
19	Vnútorná kanalizácia	0,11	1975	50	49	0,11
20	Vnútorný plynovod	0,39	1985	62	39	0,25
21	Ohrev teplej vody	0,09	1985	40	39	0,09
22	Vybavenie kuchýň	4,08	2019	30	5	0,68
23	Hygienické zariadenia a WC	0,72	1975	50	49	0,71
24	Výťahy	0,00	1962	0	0	0,00
25	Ostatné	5,50	2019	50	5	0,55
	Opotrebenie					32,41%
	Technický stav					67,59%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1962		
Východisková hodnota	139,48 €/m ² *18,94 m ² *3,780*0,95	9 486,53
Technická hodnota	67,59% z 9 486,53	6 411,95
1. NP z roku 1962		
Východisková hodnota	276,32 €/m ² *158,81 m ² *3,780*0,95	157 581,62
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	274,59 €/m ² *158,81 m ² *3,780*0,95	156 595,03
Technická hodnota	67,59% z 156 595,03	105 842,58

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 486,53	9 486,53	6 411,95
1. nadzemné podlažie	157 581,62	156 595,03	105 842,58
Spolu	167 068,15	166 081,56	112 254,53

Dokončenosť stavby: (166 081,56€ / 167 068,15€) * 100 % = 99,41%

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž bez s.č. na p.č. 172, 174

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Vo dvore je situovaná samostatne stojaca garáž s plochou strechou a bola postavená v roku 1975. Dispozične tvorí garáž pre osobné vozidlo a letnú kuchyňu. Základy sú betónové s podmurovkou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z PPT v hrúbke 30 cm. Strop je žel. bet panelový. Krytina je z asfaltovaných privarovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozink. plechu. Fasáda je z vápennej hladkej omietky. A vnútorná omietka je vápenná hladká. Dvere sú rámové s výplňou. Okná sú dvojité rámové. Podlaha je prevažne z hrubého betónu. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Garážové vráta sú segmentové nezateplené s automatickým diaľkovým ovládaním. V letnej kuchyni je sporák na tuhé palivo a vykurovanie je lokálne na tuhé palivo.

ZATRIEDENIE STAVBYJKSO: 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	1975	8,84*4,06	35,89	18/35,89=0,502

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
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	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otvárateľné)	150
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4405

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.1.b hliníkové rolovacie alebo segmentové nezateplené (1 ks)	1310
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
25	Vnútorňé vybavenie	
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	2790

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4405 + 2790 * 0,502)/30,1260$	192,71

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	49	31	80	61,25	38,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$192,71 \text{ €/m}^2 * 35,89 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	24 836,66
Technická hodnota	38,75% z 24 836,66	9 624,21

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot uličný na p.č. 172, 482

Plot uličný bol vybudovaný ako nový v roku 2018 a to murovaný z tvárnic DT na bet. základe a bet. podmurovke. Pohľadová výška plotu je 130 cm a v plote sú zabudované plotové vráta 2 krídlové a vráтка z hliníkových lamiel. Plot je omietnutý. Plot zasahuje do parcely CKN p.č. 482.

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	17,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	17,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	22,10m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 17 m
 Pohľadová plocha výplne: $17 * 1,30 = 22,10 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 172, 482	2018	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 22,10\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,780 * 0,95$	6 653,14
Technická hodnota	88,00 % z 6 653,14 €	5 854,76

2.3.2 Plot ľavostranný na p.č. 482

Plot ľavostranný bol vybudovaný v roku 1976 s výplňou kovových profilov na bet. základe, pohľadová výška plotu je 114 cm. Plot je situovaný na pozemku p.č. 482.

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	13,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	15,39m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 13,50 m
Pohľadová plocha výplne: 13,5*1,14 = 15,39 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot ľavostranný na p.č. 482	1976	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,50m * 23,24 €/m + 15,39m^2 * 14,44 €/m^2) * 3,780 * 0,95$	1 924,67
Technická hodnota	20,00 % z 1 924,67 €	384,93

2.3.3 Plot od potoka na p.č. 174

Plot od potoka bol vybudovaný v roku 1975 s výplňou strojového pletiva na kov. stĺpkoch v bet. pätkách. Pohľadová výška plotu je 150 cm. V plote sú zabudované plotové vráta a vrátka celoplechové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	39,40m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	59,10m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			

a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks
------------------	------	------	-------------

Dĺžka plotu: 39,40 m
 Pohľadová plocha výplne: $39,4 * 1,50 = 59,10 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od potoka na p.č. 174	1975	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(39,40\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 59,10\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,780 * 0,95$	4 843,21
Technická hodnota	18,33 % z 4 843,21 €	887,76

2.3.4 Studňa kopaná na p.č. 172

Vo dvore je situovaný studňa kopaná bola vybudovaná v roku 1960 o hĺbke 4,5 m a priemere 900mm a slúži ako alternatívny zdroj vody, studňa slúži pre dva rodinné domy a preto uvažujem s podielom 1/2 -ina.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 4,5 m
 Priemer: 900 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p.č. 172	1960	64	36	100	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 4,5\text{m}) * 3,780 * 0,95$	1 316,84
Technická hodnota	36,00 % z 1 316,84 €	474,06

2.3.5 Vodovodná prípojka na p.č. 172

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu bola vybudovaná v roku 1984 z PVC potrubia o DN 25 a smeruje z uličného hydrantu cez dvor do RD.

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: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 21,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

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. 172	1984	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	3 188,40
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 3\ 188,40 \text{ €}$	637,68

2.3.6 Kanalizačná prípojka na p.č. 172, 482

Kanalizačná prípojka z RD do verejnej siete bola vybudovaná v roku 2019 z PVC potrubia o DN 150.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 17,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

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. 172, 482	2019	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	17,4 bm * 28,38 €/bm * 3,780 * 0,95	1 773,28
Technická hodnota	90,00 % z 1 773,28 €	1 595,95

2.3.7 Spevnené plochy na p.č. 172, 482, 174

Spevnené plochy okolo RD a prístupové chodníky boli vybudované v roku 1975 z betónovej mazaniny.

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:

$13,8*1,0+1,9*2+6,4*0,8+5,2*1,5+8,6*1,9+3,6*0,9+1,3*3,3+6,5*3,2 = 75,19 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$

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

Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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. 172, 482, 174	1975	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$75,19 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	2 330,16
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 2 330,16 \text{ €}$	427,12

2.3.8 Plynová prípojka na p.č. 172

Prípojka plynu je nefunkčná , bola vybudovaná v roku 1986 zemným vedením.

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: 3,20 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$

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

Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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. 172	1986	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,2 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	162,14
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 162,14 \text{ €}$	38,91

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 534 na p.č. 172	166 081,56	112 254,53
Garáž bez s.č. na p.č. 172, 174	24 836,66	9 624,21
Plot uličný na p.č. 172, 482	6 653,14	5 854,76
Plot ľavostranný na p.č. 482	1 924,67	384,93
Plot od potoka na p.č. 174	4 843,21	887,76
Studňa kovaná na p.č. 172	1 316,84	474,06
Vodovodná prípojka na p.č. 172	3 188,40	637,68
Kanalizačná prípojka na p.č. 172, 482	1 773,28	1 595,95
Spevnené plochy na p.č. 172, 482, 174	2 330,16	427,12
Plynová prípojka na p.č. 172	162,14	38,91
Celkom:	213 110,06	132 179,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú situované v obytnej zóne obce Solčany a sú prístupné zo spevnenej miestnej komunikácie, kde je možnosť pripojenia na všetky inž. siete vrátane verejnej kanalizácie. Obec Solčany má veľmi dobrú občiansku aj technickú vybavenosť, výborné dopravné spojenie do okresného mesta Topoľčany, lebo obec je vzdialená od okresného mesta iba 3 km a preto je v obci zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom svojím dispozičným riešením možno využiť pre trvalé bývanie jednej rodiny.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pre riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné majetkovo právne vysporiadať oplatený pozemok t. j. dvor, keďže tento zasahuje do pozemku CKN p.č. 482, ktorý je vo vlastníctve obce. Taktiež je potrebné zrealizovať novú prípojku el. energie a sfunkčniť plynovú prípojku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecnú hodnotu som stanovil metódou polohovej diferenciacie, kde som v jednotlivých faktoroch zohľadnil skutkový stav polohy a kvality stavby. Stupeň predajnosti som stanovil na 0,450 čo vystihuje trh nehnuteľností v mieste a čase podľa prieskumu realitných kancelárií. Do úvahy som bral aj tú skutočnosť, že dom má dobré stavebno-technické vyhotovenie, bol čiastočne modernizovaný, ale pre zlepšenie štandardu bývania je potrebné ukončiť stavebnú úpravu v celom rodinnom dome, vrátane ukončenia fasády a pod.

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 dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	132,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{pp} = 132,64 / 180$	0,737
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{pp} = 132\ 179,91 \text{ €} * 0,737$	97 416,59 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavané plochy, predzáhradka ,dvor prídomová záhrada

POPIS

Pozemky tvoria zastavanú časť RD, , garážou, dvor a prídomovú záhradu. Sú rovinaté a bez obmedzenia. Pozemky sú prístupné zo spevnenej miestnej komunikácie odkiaľ je možnosť napojenia na inžinierske siete vrátane verejnej kanalizácie. Obec Solčany má veľmi dobrú technickú aj občiansku vybavenosť a výborné dopravné spojenie do okresného mesta Topoľčany, od ktorého je vzdialená iba 3 km. Preto pre zrealnenie trhovej ceny pozemkov som stanovil východziu cenu prislúchajúcu mestu Topoľčany a to 80% , lebo z tohto mesta pochádza záujem o kúpu nehnuteľnosti a túto som upravil koeficientami polohovej diferenciacie podľa skutkového stavu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
172	zastavaná plocha a nádvorie	213,00	1/2	106,50
174	záhrada	495,00	1/2	247,50
Spolu výmera				354,00

Obec:

Solčany

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{pp} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,80 * 1,00$	4,6437
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{Ml} = VH_{Ml} * k_{pp} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 4,6437$	37,01 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 172	$213,00 \text{ m}^2 * 37,01 \text{ €/m}^2 * 1/2$	3 941,57
parc. č. 174	$495,00 \text{ m}^2 * 37,01 \text{ €/m}^2 * 1/2$	9 159,98
Spolu		13 101,55

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: domové nehnuteľnosti

Názov: Rodinný dom s.č. 534

Adresa: Solčany č. 534

Vlastník: Klačanský Július v 1/6-ine, v 1/3-ine, Renčková Zuzana v podiele 1/6-ina, 1/3-ina

Užívateľ: bez užívania

Výpis z KN: LVč. 226 pre k. ú. Solčany

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 534 na p.č. 172		0,00	158,81	2
Garáž bez s.č. na p.č. 172, 174		0,00	35,89	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy, predzáhradka ,dvor prídomová záhrada	172	106,50
Zastavané plochy, predzáhradka ,dvor prídomová záhrada	174	247,50

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom s.č. 534 na p.č. 172	82 731,59	1/2	41 365,79
Garáž bez s.č. na p.č. 172, 174	7 093,04	1/2	3 546,52
Plot uličný na p.č. 172, 482	4 314,96	1/2	2 157,48
Plot ľavostranný na p.č. 482	283,69	1/2	141,85
Plot od potoka na p.č. 174	654,28	1/2	327,14
Studňa kovaná na p.č. 172	349,38	1/4	87,35
Vodovodná prípojka na p.č. 172	469,97	1/2	234,99
Kanalizačná prípojka na p.č. 172, 482	1 176,22	1/2	588,11
Spevnené plochy na p.č. 172, 482, 174	314,79	1/2	157,39
Plynová prípojka na p.č. 172	28,68	1/2	14,34
Pozemky			
Zastavané plochy, predzáhradka ,dvor prídomová záhrada - parc. č. 172 (106,5 m ²)	7 883,13	1/2	3 941,57
Zastavané plochy, predzáhradka ,dvor prídomová záhrada - parc. č. 174 (247,5 m ²)	18 319,95	1/2	9 159,98
Všeobecná hodnota celkom			61 722,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			61 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatjedentisíc sedemsto Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

V Topoľčanoch, dňa 26.09.2024

Ing. Robert Kršiak

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. LV č. 226
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Potvrdenie veku stavby
5. Nákrasy
6. Fotodokumentácia