

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Nad Tehelňou 11, 911 01 Trenčín, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnutelností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ :Platiť sa oplatí, s.r.o., Mostová 2, 821 08 Bratislava

Číslo spisu / objednávky/ : PSO002 / 21/09A

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 47 / 2021

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 126 na parc.č.126/ 3,
s príslušenstvom a pozemkom, parc. č. 126/ 2,126/ 3, 126/ 5, k. ú. Zemianske
Sady, okres Galanta pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):	35 (6)
Počet odovzdaných vyhotovení:	3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 08.02.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 126 na parc.č.126/ 3, s príslušenstvom a pozemkom, parc. č. 126/ 2,126/ 3, 126/ 5, k. ú. Zemianske Sady, okres Galanta .

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

02.03.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

27.03.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Čestné prehlásenie o veku domu a garáže z 15.2.2011
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu rodinného domu a garáže

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1058 k. ú. Zemianske Sady zo dňa 01.03.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č.126/ 3 k. ú. Zemianske Sady zo dňa 1.3.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

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

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej Univerzity v Žiline.

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

Zborník prednášok k vyhl.č . 492/2004 Z.z. z 11. 2010, vydala ŽU v Žiline, ÚSI, ISBN 978-80-554-0285-7

Zborník prednášok z 5. Konferencie súdnych znalcov 2012, 15-16 jún 2012, vydal

ÚÚSZ, STU Bratislava, Stavebná fakulta, ISBN 978-8089113-92-7

Ohodnocovanie nehnuteľností -Ilavský, Nič, Majdúch, vydal MIPress, Bratislava 2012, ISBN978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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 4. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV - výnosová hodnota stavieb [€],

TH - technická hodnota stavieb [€],

a - váha výnosovej hodnoty [-],

b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V \check{S} H $_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH $_{MJ}$ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k $_{PD}$ - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
V \check{S} H $_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1058

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku

Spôsob využ.p. Umiest. pozemku Právny vzťah Druh ch.n.

126/ 2 29 zastavaná plocha a nádvorie 17

126/ 3 126 zastavaná plocha a nádvorie 15

126/ 5 197 zastavaná plocha a nádvorie 18

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby

126 126/ 3 10 rodinný dom

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ
OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov),
rodné priezvisko,
dátum narodenia,
rodné číslo (IČO) a
Snoluvlastníckv nadiel
miesto trvalého pobytu
(sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Daniš Jozef r. Daniš, 20,

Zemianske Sady, PSČ 925

54, SK 1/1

Dátum narodenia : 23.07.1991

Informatívna poznámka

P-55/2021 - Oznámenie o

začatí výkonu záložného

práva zo dňa 28.1.2021

od Prvá stavebná

sporiteľňa, a.s.,

Bajkalská 30, 829 48

Bratislava, IČO:

31335004, formou dobrovoľnej dražby - č. z. 9/2021 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 3285/2019, vklad povolený

7.8.2019 - č.z. 89/2019

ČASŤ C:

ĎARCHY Por.č.:

3 Pod V 3273/2019, vklad povolený 18.7.2019, záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO 31335004, Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, ev. č. úveru 999609 1 01 - č.z. 82/2019

Iné údaje:

Právo prechodu k parc.č.126/1, 126/3 cez parc.č.124/3, 124/15 vecné bremeno podľa V 2159/97 zo dňa 12.11.1997- V.Z.62/97, V.Z.-3/2000.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.03.2021

Zameranie vykonané dňa 02.03.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 02.03.2021

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol zistený meraním a tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 126 na parc.č.126/ 3

Príslušenstvo na parc. č.126/ 5 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.126/ 2, 126/ 3, 126/ 5

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s. č. 126 p.č.126/ 3

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Zemianske Sady. Rodinný dom je samostatne stojaci, prízemný, murovaný, bez podpivničenia a obytného podkrovia. Podľa čestného prehlásenia bol rodinný dom daný do užívania v roku 1941.Rekonštrukcie a modernizácie domu boli realizované v roku 1991 a v roku 2018-2019.Výpočet opotrebenia je preto vykonaný analytickou metódou. Dom je postavený v rodinnej zástavbe pri hlavnej komunikácii, napojený je na inžinierske siete, mimo kanalizácie.

Dispozičné riešenie:

Prízemie : predsieň, kuchyňa, 2 x izba, kúpeľňa s WC a sklad.Pozdĺž celého domu prebieha takzv.gánok.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupnic
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpelne min.nad 1,35 m výšky;
- samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - elektrické konvertory; - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1941	21,22*6,01	127,53	120/127,53=0,941

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
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 plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby 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	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
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
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7325

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (2 ks)	70
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne 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	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240

Spolu	940
--------------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cv} = 2,652
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(7325 + 940 * 0,941) / 30,1260$	272,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	11,62	1941	175	80	5,31
2	Zvislé konštrukcie	22,14	1941	140	80	12,65
3	Stropy	9,20	1941	140	80	5,26
4	Zastrešenie bez krytiny	7,56	1991	110	30	2,06
5	Krytina strechy	6,47	1991	80	30	2,43
6	Klmpiarske konštrukcie	0,91	1991	80	30	0,34
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,84	2019	80	2	0,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,15	2019	80	2	0,08
9	Vnútorné keramické obklady	1,57	1991	80	30	0,59
10	Schody	2,24	1941	140	80	1,28
11	Dvere	1,63	2019	80	2	0,04
12	Vráta	0,00	1941	0	0	0,00
13	Okná	6,41	2018	80	3	0,24
14	Povrchy podláh	6,11	2019	80	2	0,15
15	Vykurovanie	1,09	2018	80	3	0,04
16	Elektroinštalácia	6,29	2018	80	3	0,24
17	Bleskozvod	0,00	1941	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,57	1991	80	30	0,59
19	Vnútorná kanalizácia	0,24	1991	80	30	0,09
20	Vnútorný plynovod	0,42	1991	80	30	0,16
21	Ohrev teplej vody	0,79	1991	80	30	0,30
22	Vybavenie kuchýň	2,42	2010	80	11	0,33
23	Hygienické zariadenia a WC	1,45	2018	80	3	0,05
24	Výťahy	0,00	1941	0	0	0,00
25	Ostatné	1,88	2018	80	3	0,07
	Opotrebenie					32,42%
	Technický stav					67,58%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	272,51 Eur/m ² *127,53 m ² *2,652*1,00	92 165,49
Technická hodnota	67,58% z 92 165,49	62 285,44

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž p.č.126/ 2

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Garáž bola vybudovaná v roku 1986 vo dvore. Objekt je prízemný, murovaný, nepodpivničený.

Dispozičné riešenie:

garáž pre osobné motorové vozidlo

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.
- Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická
- poistkové automaty

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	1986	6,41*4,52	28,97	18/28,97=0,621

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový 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	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, 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 oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5020

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
26	Montážna jama	
	26.1 do 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	435
	Spolu	730

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cv} = 2,652
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5020 + 730 * 0,621) / 30,1260$	181,68

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1986	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$181,68 \text{ Eur/m}^2 * 28,97 \text{ m}^2 * 2,652 * 1,00$	13 958,19
Technická hodnota	$56,25\% \text{ z } 13 958,19$	7 851,48

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot uličný

ZATRIEDENIE STAVBY

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	5,80m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	5,80m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	10,44m ²	435	14,44 Eur/m
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: 5,8 m
 Pohľadová plocha výplne: $5,8 * 1,8 = 10,44$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} =$ 2,652
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(5,80m * 53,98 \text{ Eur/m} + 10,44m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 2,652 * 1,00$	1 586,63
Technická hodnota	40,00 % z 1 586,63 Eur	634,65

2.3.2 Plot bočný

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	15,50m	170	5,64 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,50m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			36,38 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	27,90m ²	611	20,28 Eur/m

Dĺžka plotu: 15,50 m
 Pohľadová plocha výplne: 15,5*1,8 = 27,90 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cv} = 2,652
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(15,50m * 36,38 \text{ Eur/m} + 27,90m^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2) * 2,652 * 1,00$	2 995,97
Technická hodnota	40,00 % z 2 995,97 Eur	1 198,39

2.3.3 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 18,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,652 * 1,00$	2 035,58
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 2\,035,58 \text{ Eur}$	814,23

2.3.4 Vodomeraná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,50*1,50*2,00 = 4,5$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomeraná šachta	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,652 *$ 1,00	3 034,46
Technická hodnota	40,00 % z 3 034,46 Eur	1 213,78

2.3.5 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cv} = 2,652
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 2,652 * 1,00$	903,17
Technická hodnota	40,00 % z 903,17 Eur	361,27

2.3.6 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,80 \cdot 2,30 \cdot 2,20 = 9,11$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,11 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,652 \cdot 1,00$	2 606,35
Technická hodnota	40,00 % z 2 606,35 Eur	1 042,54

2.3.7 Plynová prípojka

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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 4,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,652 * 1,00$	149,68
Technická hodnota	40,00 % z 149,68 Eur	59,87

2.3.8 Elektrická prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 2,652 * 1,00$	306,47
Technická hodnota	40,00 % z 306,47 Eur	122,59

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom s. č. 126 p.č.126/ 3	92 165,49	62 285,44
Garáž p.č.126/ 2	13 958,19	7 851,48
Plot uličný	1 586,63	634,65
Plot bočný	2 995,97	1 198,39
Vodovodná prípojka	2 035,58	814,23
Vodomerná šachta	3 034,46	1 213,78
Kanalizačná prípojka	903,17	361,27
Žumpa	2 606,35	1 042,54
Plynová prípojka	149,68	59,87
Elektrická prípojka	306,47	122,59
Celkom:	119 741,99	75 584,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom s.č. 126 na pare. KN č. 126/3, sa nachádza v zástavbe rodinných domov na hlavnej ulici v obci Zemianske Sady, katastrálne územie Zemianske Sady, okres Galanta. Posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná na začiatku obce Zemianske Sady v smere od obce Šalgočka. Od okresného mesta Galanta je obec vzdialená približne 24 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, železničná doprava najbližšia možná - Hlohovec, Sered'. Rodinný dom je osadený v zástavbe rodinných domov. Prístup k pozemku je po verejnej komunikácii a chodníku. Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem verejnej kanalizácie. Pozemok je mierne svahovitého charakteru. V okolí domu je čiastočná občianska vybavenosť, obchody a občianska vybavenosť (úrady) obecný úrad, pošta v susednej obci, kostol, základná škola v susednej obci. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na juh. V okolí objektu pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,800	6	4,80
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe,				

	átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,220	10	2,20
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	100,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 100 / 180$	0,556
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_s = TH * k_{PD} = 75\,584,24 \text{ Eur} * 0,556$	42 024,84 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 1058

POPIS

Pozemok pare. KN č. 126/2, 126/3 a 126/5, parcely sa nachádzajú v zastavanom území Zemianske Sady, ide o pozemok rovinatého charakteru, v uličnej zástavbe rodinných domov, v katastrálnom území Zemianske Sady, okres Galanta.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky o celkovej výmere 352,0 m², na ktorých je z časti postavený rodinný dom, garáž a z časti sú zastavané vonkajšími úpravami, oplotením.

Sú rovinatého charakteru s prístupom po verejnej komunikácii a chodníka. V mieste sú vybudované rozvody vody, elektriny, zemného plynu a kanalizácia je odvedená do žumpy.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o pozemok v obci Zemianske Sady, v blízkosti okresných miest Hlohovec, Galanta a krajského mesta Nitra, má vplyv dostupnosť krajského mesta Nitra so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie v danej lokalite, preto jednotkovú hodnotu volím 50 % z východiskovej hodnoty mesta Nitra (v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
126/ 2	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
126/ 3	zastavaná plocha a nádvorie	126,00	1/1	126,00
126/ 5	zastavaná plocha a nádvorie	197,00	1/1	197,00
Spolu výmera				352,00

Obec:

Zemianske

Sady

Východisková hodnota:
15,94 Eur/m²

$VH_{MJ} = 60,00\%$ z 26,56 Eur/m² (Nitra) =

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_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 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 diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2929
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 1,2929$	20,61 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 126/ 2	$29,00 \text{ m}^2 * 20,61 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	597,69
parcelsa č. 126/ 3	$126,00 \text{ m}^2 * 20,61 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 596,86
parcelsa č. 126/ 5	$197,00 \text{ m}^2 * 20,61 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 060,17
Spolu		7 254,72

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 126 p.č.126/ 3	34 630,71
Garáž p.č.126/ 2	4 365,42
Plot uličný	352,87
Plot bočný	666,30
Vodovodná prípojka	452,71
Vodomerná šachta	674,86
Kanalizačná prípojka	200,87
Žumpa	579,65
Plynová prípojka	33,29
Elektrická prípojka	68,16
Spolu stavby	42 024,84
Pozemky	
LV 1058 - parc. č. 126/ 2 (29 m ²)	597,69
LV 1058 - parc. č. 126/ 3 (126 m ²)	2 596,86
LV 1058 - parc. č. 126/ 5 (197 m ²)	4 060,17
Spolu pozemky (352,00 m²)	7 254,72
Všeobecná hodnota celkom	49 279,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	49 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdeväťtisícristo Eur	

V Trenčíne, dňa 27.03.2021

Ing. Andrej Gálik

IV. PRÍLOHY

Objednávka z 08.02.2021

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1058 k. ú. Zemianske Sady zo dňa 01.03.2021, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.126/ 3 k. ú. Zemianske Sady zo dňa 1.3.2021, vytvorená cez katastrálny portál

Čestné prehlásenie o veku domu a garáže z 15.2.2011

Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu rodinného domu a garáže

Fotodokumentácia



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



Fotka č. 10



Fotka č. 11

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, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 047/2021.

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

—