

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 23.10.2018, sp.zn. PDS-120/3-2018-MŠ

ZNALECKÝ POSUDOK č. 73/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 283 na pozemku parcelné číslo 411/4, pozemku parcelné číslo 411/4, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Keť, obec Keť, okres Levice, vedených na LV č. 408.

Počet strán (z toho príloh): 33 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 11.12.2018

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 283 na pozemku parcelné číslo 411/4, pozemku parcelné číslo 411/4, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Keť, obec Keť, okres Levice, vedených na LV č. 408.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
19.11.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
19.11.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.10.2018 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 31/2005, vypracoval dňa 17.02.2005 znalec Ing. Juraj Nagy - doručený originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 19.11.2018,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 408 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.12.2018 (aktualizácia dňa 06.12.2018), okres Levice, obec Keť, katastrálne územie Keť - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 411/4 - vytvorená dňa 08.12.2018 cez katastrálny portál, okres Levice, obec Keť, katastrálne územie Keť - príloha č. 4,
- Geometrický plán na zameranie prestavby, vyhotovený dňa 21.09.1990, číslo zákazka 244-205-936-90, úradne overený dňa 02.01.1991, KÚ Kvetná, Mapový list č. ZS-V-25-18 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 31/2005 - príloha č. 5,
- Potvrdenie o veku rodinného domu, vydal Obecný úrad Keť dňa 19.08.2004 pod číslom 312/2004 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 31/2005 - príloha č. 6,
- Grafický nákras rodinného domu pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 31/2005 - príloha č. 7,
- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.

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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (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.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že nehnuteľnosť by nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu t'archy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 408 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 08.12.2018, okres Levice, obec Keť, katastrálne územie Keť - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 19.11.2018. Vnútorne priestory rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené. Znalec získal čiastočné informácie o ohodnocovaných nehnuteľnostiach od vlastníkov susedných nehnuteľností.

d) technická dokumentácia:

Zadávateľ posudku poskytol znalcovi pre účely prevzatia potrebných údajov a príloh originál Znaleckého posudku číslo 31/2005, ktorý vypracoval dňa 17.02.2005 znalec Ing. Juraj Nagy, z príloh posudku boli prevzaté Geometrický plán na zameranie prístavby, potvrdenie o veku rodinného domu a grafický náčrt rodinného domu pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 411/4,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 283 na pozemku parcelné číslo 411/4,

Drobné stavby:

- chliev pre domáce zvieratá,

Ploty:

- plot od ulice,

Studne:

- studňa na vedľajšom pozemku,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,

- šachta pre domácu vodáreň,

- domáca vodáreň,

- kanalizačná prípojka,

- žumpa,

- elektrická prípojka,

- plynová prípojka,

- spevnené plochy,

- podzemná pivnica.

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 283 na p.č. 411/4

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 283 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 411/4 v obci Keť, pôvodná stavba je z roku 1939, prístavby boli postavené v roku 1972, dom je čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím, v roku 1972 bola vykonaná celková rekonštrukcia pôvodnej časti s dispozičnými zmenami pre umiestnenie kúpeľne s WC, kuchyne, izby a garáže. Úžitková voda je čerpaná z vlastnej kopanej studne domácou vodáreňkou, umiestnenou v armatúrnej šachte pri dome, studne je na vedľajšom pozemku, pre domom je vybudovaná zemná súprava obecnej pitnej vody, kanalizácia je zvedená do vlastnej žumpy, elektrická prípojka je vzdušná cez nástrešák, zavedený je plyn, plynomer je v skrinke umiestnenej v plote od ulice, vstup do samotného rodinného domu a prístup k prístavbám je možný iba cez pozemok parcelné číslo 411/4, teda prakticky len osobám a to cez bránku v uličnom plote a cez vnútorné priestory rodinného domu, nakoľko hranica susedného pozemku parcelné číslo 412/3 je vo vzdialenosti iba cca 20 cm od bočnej vonkajšej steny rodinného domu, z čoho vyplýva, že dopravným prostriedkom nie je možný vjazd z ulice do dvora po vlastnom pozemku. Podzemná časť sa nachádza pod prístavbou z roku 1972, steny sú vymurované z tehly, strop

železobetónový, dvere zvlakové, okná jednoduché, schody betónové, elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Nadzemné podlažie má základy kamenné bez hydroizolácie, steny sú murované zo zmiešaného materiálu, prevažne z nepálenej tehly a kameňa, steny prístavby z roku sú tehlové, stropy sú drevené trámový s omietnutým rovným podhlľadom, krov je valbový, krytina škridlová jednodrážková, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky sú čiastočne brizolitové a čiastočne štukové zdrsené, na hlavnej stene od ulice je viditeľná zvislá trhlinka v smere od venca takmer po stred okien, okná sú drevené dvojité s ostentím, dvere hladké, podlahy obytných miestností parkety, ostatné keramické, elektroinštalácia svetelná a motorická s ističmi, vykurovanie je ústredné teplovodné, vráta na garáži sú oceľové.

Chliev pre domáce zvieratá má betónové základy, steny tehlové, deliacu stenu drevenú, strop drevený s podbitím doskami, krov pultový, krytinu škridlovú, vonkajšie a vnútorné úpravy stien tvorí vápenný náter, podlahy betónové, vráta zvlakové. Plot od ulice má betónovú podmurovku, výplň je z rámového pletiva, súčasťou sú plechové vráta. Spevnené plochy tvoria betónové chodníky. Pod miestnosťou komory v staršej časti domu sa nachádza podzemná vinná a zeleninová pivnica vyložená tehľami do klenby.

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	1939	0	0	
1. PP	1972	$(3,6*3,75+3,0*1,6)*1,2$	21,96	
Spolu 1. PP			21,96	120/21,96=5,464
1. NP	1939	5,4*26,65	143,91	
1. NP	1972	$7,15*9,75+3,45*2,2+5,0*1,6-2,25*3,7$	76,98	
Spolu 1. NP			220,89	120/220,89=0,543

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	Pošk.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	0	560,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit do 1/3	40	0	40
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	190,0

17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	0	110,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	0	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
	Spolu	3870		3870,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	0	155,0
	Spolu	155		155,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	0	425,0
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	0	165,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	5	893,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	0	535,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	0	130
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110	0	110
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	0	185,0
17	Dvere			

	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	0	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	6315		6268,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.5 oceľové (1 ks)	95	0	95,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	0	50,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (2 ks)	30	0	30,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	0	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	625		625,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	(3870 + 155 * 5,464)/30,1260	(3870 + 155 * 5,464)/30,1260	156,57	156,57
1. NP	(6315 + 625 * 0,543)/30,1260	(6268 + 625 * 0,543)/30,1260	220,88	219,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1939	79	31	110	71,82	28,18
1. PP - prístavba	1972	46	31	77	59,74	40,26
1. NP	1939	79	31	110	71,82	28,18
1. NP - prístavba	1972	46	31	77	59,74	40,26

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1939		
Východisková hodnota	156,57 €/m ² *0,00 m ² *2,476*0,95	0,00
Technická hodnota	28,18% z 0,00	0,00
1. PP - prístavba z roku 1972		
Východisková hodnota	156,57 €/m ² *21,96 m ² *2,476*0,95	8 087,52
Technická hodnota	40,26% z 8 087,52	3 256,04
1. NP z roku 1939		
Východisková hodnota	220,88 €/m ² *143,91 m ² *2,476*0,95	74 769,01
Východisková hodnota poškodeného podlažia	219,32 €/m ² *143,91 m ² *2,476*0,95	74 240,94
Technická hodnota	28,18% z 74 240,94	20 921,10
1. NP - prístavba z roku 1972		
Východisková hodnota	220,88 €/m ² *76,98 m ² *2,476*0,95	39 995,26
Východisková hodnota poškodeného podlažia	219,32 €/m ² *76,98 m ² *2,476*0,95	39 712,79
Technická hodnota	40,26% z 39 712,79	15 988,37

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 087,52	8 087,52	3 256,04
1. nadzemné podlažie	114 764,27	113 953,73	36 909,47
Spolu	122 851,79	122 041,25	40 165,51

Poškodenosť stavby: (122 851,79€ - 122 041,25€) / 122 851,79€ * 100 % = 0,66%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Chliev pre domáce zvieratá

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1972	3,6*5,8	20,88	18/20,88=0,862

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3560

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3560 + 0 * 0,862)/30,1260$	118,17

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1972	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$118,17 \text{ €/m}^2 * 20,88 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	5 803,79
Technická hodnota	$23,33\% \text{ z } 5 803,79$	1 354,02

2.2.2 Plot od ulice

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:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	20,40m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 17 m
Pohľadová plocha výplne: $17 * 1,2 = 20,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice	1975	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 20,40\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,476 * 0,95$	3 167,65
Technická hodnota	28,33 % z 3 167,65 €	897,40

2.2.3 Studňa na vedľajšom pozemku

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 9 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na vedľajšom pozemku	1970	48	52	100	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 4\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,476 * 0,95$	3 203,98
Technická hodnota	52,00 % z 3 203,98 €	1 666,07

2.2.4 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	1 111,93
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 1\,111,93 \text{ €}$	88,95

2.2.5 Šachta pre domácu vodáreň

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,2*1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Šachta pre domácu vodáreň	1972	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95$	1 323,89
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 1\,323,89 \text{ €}$	308,86

2.2.6 Domáca vodáreň

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,476 * 0,95$	519,22
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 519,22 \text{ €}$	41,54

2.2.7 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	1 324,38
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 1\,324,38 \text{ €}$	105,95

2.2.8 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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,0 * 2,2 * 1,7 = 11,22 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,22 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95$	2 847,13
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 2\,847,13 \text{ €}$	227,77

2.2.9 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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AIFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 4

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 20 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,476 * 0,95$	2 098,63
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 2\,098,63 \text{ €}$	167,89

2.2.10 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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1994	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	165,95
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 165,95 \text{ €}$	86,29

2.2.11 Spevnené plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. 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: $36*1,2 = 43,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1972	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,476 * 0,95$	876,94
Technická hodnota	8,00 % z 876,94 €	70,16

2.2.12 Podzemná pivnica

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.a) Tehelná alebo kamenná klenbová

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4210/30,1260 = 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $3,5*2,0*1,8 = 12,6 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica	1939	79	21	100	79,00	21,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,6 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,476 * 0,95$	4 141,87
Technická hodnota	21,00 % z 4 141,87 €	869,79

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 283 na p.č. 411/4	122 041,25	40 165,51
Chliev pre domáce zvieratá	5 803,79	1 354,02
Plot od ulice	3 167,65	897,40
Studňa na vedľajšom pozemku	3 203,98	1 666,07
Vodovodná prípojka	1 111,93	88,95
Šachta pre domácu vodáreň	1 323,89	308,86
Domáca vodáreň	519,22	41,54
Kanalizačná prípojka	1 324,38	105,95
Žumpa	2 847,13	227,77
Elektrická prípojka	2 098,63	167,89
Plynová prípojka	165,95	86,29
Spevnené plochy	876,94	70,16
Podzemná pivnica	4 141,87	869,79
Celkom:	148 626,61	46 050,20

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Keť v rovnomennom katastrálnom území, blízko centrálnej časti obce. Obec Keť je vzdialená komunikáciami cca 37,5 km južne od centra okresného mesta Levice a cca 41,5 km východne od centra susedného okresného mesta Nové Zámky. V lokalite, v ktorej sa nachádza rodinný dom sú prevažne pôvodné rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 408 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Začatie výkonu záložného práva veriteľa OTP Banka Slovensko, a.s. Bratislava, IČO: 31318916, ktorý realizuje záložné právo formou dobrovoľnej dražby na parc.č.411/4, rodinný dom sč.283 na parc.č.411/4, P2-687/08 zo dňa 21.7.2008;

P-1130/2018 zo dňa 26.11.2018 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s. Bratislava IČO 31318916, na pozemok C KN p.č.411/4 a stavbu rodinného domu sč.283 na C KN p.č.411/4 vo vlastníctve Šulka Július r. Šulka nar.19.8.1956 v 1/1, -vz.112/18.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 408 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

V-1255/2005 - záložné právo na úver poskytnutý OTP Bankou Slovensko, a.s. Bratislava, IČO-31318916 zo zmluvy zo dňa 29.3.2005 na pozemok parc.č.411/4 a na stavbu s.č.283 - rodinný dom na parc.č.411/4.

Vstup do samotného rodinného domu a prístup k prístavbám je možný iba cez pozemok parcelné číslo 411/4, teda prakticky len osobám a to cez bránku v uličnom plote a cez vnútorné priestory rodinného domu, nakoľko hranica susedného pozemku parcelné číslo 412/3 je vo vzdialenosti iba cca 20 cm od bočnej vonkajšej steny rodinného domu, z čoho vyplýva, že dopravným prostriedkom nie je možný vjazd z ulice do dvora po vlastnom pozemku..

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 15 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,050	30	31,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	95,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 95,39 / 180$	0,53
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 46\ 050,20 \text{ €} * 0,530$	24 406,61 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 411/4 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Keť v rovnomennom katastrálnom území. Obec Keť má podľa údajov z internetovej stránky cca 663 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocovaný pozemok je rovinný.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
411/4	zastavané plochy a nádvorcia	954	954,00	1/1	954,00

Obec:

Keť

Východisková hodnota:

VHMJ = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00

k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport 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, 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_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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,5630
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,5630$	15,15 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 954,00 \text{ m}^2 * 15,15 \text{ €/m}^2$	14 453,10 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 283 na p.č. 411/4	21 287,72
Chliev pre domáce zvieratá	717,63
Plot od ulice	475,62
Studňa na vedľajšom pozemku	883,02
Vodovodná prípojka	47,14
Šachta pre domácu vodáreň	163,70
Domáca vodáreň	22,02
Kanalizačná prípojka	56,15
Žumpa	120,72
Elektrická prípojka	88,98
Plynová prípojka	45,73
Spevnené plochy	37,18
Podzemná pivnica	460,99
Spolu stavby	24 406,61
Pozemky	
pozemok - parc. č. 411/4 (954 m ²)	14 453,10
Všeobecná hodnota celkom	38 859,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	38 900,00

Slovom: Tridsaťosemtisícdeväťsto Eur

V Bratislave, dňa 11.12.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.10.2018 - 1 strana,
 - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 408 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.12.2018 (aktualizácia dňa 06.12.2018), okres Levice, obec Keč, katastrálne územie Keč - 1 strana,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 411/4 - vytvorená dňa 08.12.2018 cez katastrálny portál, okres Levice, obec Keč, katastrálne územie Keč - 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie prestavby, vyhotovený dňa 21.09.1990, číslo zákazka 244-205-936-90, úradne overený dňa 02.01.1991, KÚ Kvetná, Mapový list č. ZS-V-25-18 – 1 strana,
 - Potvrdenie o veku rodinného domu, vydal Obecný úrad Keč dňa 19.08.2004 pod číslom 312/2004 - 1 strana,
 - Grafický náčrt rodinného domu pre účely ohodnotenia - 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 9 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 73/2018.

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