**Znalec:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

Dom Dražieb, s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO 45711933

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka sp.zn. DDBA 012/2019 zo dňa 07.11.2019

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 177/2019**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinných domov č.súp. 109 na parc.č. 1/14 a č.súp. 110 na parc.č. 1/15 v k.ú. Chrastince, obec Chrastince, okres Veľký Krtíš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1/9, 1/14 a 1/15.

**Počet strán /z toho príloh/:**  38 /z toho 19 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 5

## I. ÚVOD

**1.1 Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinných domov č.súp. 109 na parc.č. 1/14 a č.súp. 110 na parc.č. 1/15 v k.ú. Chrastince, obec Chrastince, okres Veľký Krtíš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1/9, 1/14 a 1/15.

**1.2 Účel znaleckého posudku:**

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:** 29.11.2019

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 06.12.2019

**1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**a/ Dodané zadávateľom :**

* Objednávka na znalecký posudok zo dňa 07.11.2019.
* Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 641, k.ú. Chrastince vydaná Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálnym odborom dňa 13.11.2019 - kópia.
* Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Chrastince vydaná Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálnym odborom dňa 13.11.2019 - kópia.
* Kolaudačné rozhodnutie č.spisu 145/2013 vydané Obcou Chrastince zo dňa 24.05.2013 - kópia.
* Čiastočná technická dokumentácia stavby v rozsahu schematického pôdorysu domu č.s. 109.

**b/ Obstarané znalcom :**

* Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
* Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
* Programové vybavenie HYPO, verzia 17.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

**1.6 Použité právne predpisy a literatúra:**

* Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
* Zákon NR SR 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. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
* Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
* STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
* Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
* Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
* Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

**1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

**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 neprimeranou pohnútkou.

**Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota 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 (TH)**

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

**Výnosová hodnota (HV)**

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

**Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávacia metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a/ Výber použitej metódy:**

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

**b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:**

List vlastníctva č. 641, k.ú. Chrastince

**A: Majetková podstata:**

Pozemky registra C

parc.č. 1/9, ostatná plocha o výmere 740 m2

parc.č. 1/14, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 76 m2

parc.č. 1/15, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 76 m2

Stavby

rodinný dom č.súp. 109 na parc.č. 1/14

rodinný dom č.súp. 110 na parc.č. 1/15

**B. Vlastníci:**

* Innovia s.r.o., Na Hlinách 12, Trnava, PSČ 917 01, SR, IČO 36744450, v spoluvlastníckom podiele 1/1

**C. Ťarchy:**

* Záložné právo v prospech Saint-Gobain Construction Producta, s.r.o., IČO 32389139, Stará Vajnorská 139, Bratislava, v zmysle zmluvy zo dňa 10.12.2016, V 320/16 zo dňa 06.05.2016 - 19/16

**c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 29.11.2019.

**d/ Technická dokumentácia :**

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia rodinného domu č.súp. 109, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb, vek bol stanovený podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia. K domu č.súp. 109 je pristavaný dom č.súp. 110, ktorý je zrkadlovým obrazom domu č.109, znalcovi nebola predložená úplná technická dokumentácia, t.j. celkový pôdorys spojených domov.

**e/ Údaje katastra nehnuteľností :**

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené rodinné domy a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 641 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš pre k.ú. Chrastince, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

* parc.č. 1/9, ostatná plocha o výmere 740 m2
* parc.č. 1/14, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 76 m2
* parc.č. 1/15, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 76 m2

Stavby

* rodinný dom č.súp. 109 na parc.č. 1/14
* rodinný dom č.súp. 110 na parc.č. 1/15
* vodovodné prípojky na parc.č. 1/9
* vodomerné šachty na parc.č. 1/9
* kanalizácia na parc.č. 1/9
* žumpa na parc.č. 1/9
* elektrické NN prípojky na parc.č. 1/9

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

Nie sú žiadne.

### 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

#### 2.1 RODINNÉ DOMY

##### 2.1.1 Rodinný dom č.súp. 109 na parc.č. 1/14

**POPIS STAVBY**

Rodinný dom č.súp. 109 na parc.č. 1/14 v k.ú. Chrastince je jednopodlažná murovaná stavba, ktorá je súčasťou dvojdomu spolu s domom č.súp. 110, stavba bola podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia dokončená a daná do užívania v roku 2013. Dom má jedno nadzemné podlažia, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva, dispozične ide o malometrážny dvojizbový rodinný dom, v ktorom sú zádverie, dve izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC, v súčasnom stave je pôvodná kuchyňa zmenená na izbu a kuchynské zariadenie sa v dome nenachádza.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou /pravdepodobne nekvalitnou a poškodenou, dom má zavlhnuté a poškodené vnútorné steny/, zvislé obvodové konštrukcie domu sú z tehál POROTHERM hrúbky 250 mm a sú dodatočne zateplené izoláciou hrúbky 150 mm, deliace konštrukcie sú murované, stropy sú montované keramické, strecha sedlová, krytina škridlová betónová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky silikátové hladké, okná plastové, vnútorné dvere drevené dyhované, vchodové dvere plastové. Podlahy v obytných miestnostiach sú z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevládajú keramické dlažby. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, dom prípojku plynu nemá. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je elektrický kotol, radiátory sú oceľové panelové, na ohrev TÚV slúži elektrický zásobníkový ohrievač umiestnený v povalovom podkrovnom priestore.

V pôvodne projektovanej kuchyni sa zariadenie nenachádza, kuchyňa je zmenená na izbu. V kúpeľni je sprchový kút, umývadlo, WC a elektrický kotol ÚK, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi.

Vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav domu a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť stavby na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m2] | kZP |
| 1. NP | 2013 | 9,55\*8,83-5,02\*1,02-2,16\*1,02 | 77 | 120/77=1,558 |

**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 | Pošk. | Výsled. |
| 2 | Základy |  |  |  |
|  | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 | 20 | 768,0 |
| 3 | Podmurovka |  |  |  |
|  | 3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic | 255 | 0 | 255,0 |
| 4 | Murivo |  |  |  |
|  | 4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0) | 1270 | 10 | 1143,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie |  |  |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 30 | 112,0 |
| 6 | Vnútorné omietky |  |  |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 20 | 320,0 |
| 7 | Stropy |  |  |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 | 0 | 1040,0 |
| 8 | Krovy |  |  |  |
|  | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 575 | 0 | 575,0 |
| 10 | Krytiny strechy na krove |  |  |  |
|  | 10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.) | 800 | 0 | 800,0 |
| 12 | Klampiarske konštrukcie strechy |  |  |  |
|  | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 | 0 | 55,0 |
| 13 | Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) |  |  |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 | 0 | 20,0 |
| 14 | Fasádne omietky |  |  |  |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 135 | 0 | 135 |
| 17 | Dvere |  |  |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 | 0 | 190,0 |
| 18 | Okná |  |  |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 | 0 | 530,0 |
| 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) |  |  |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 | 0 | 155,0 |
| 29 | Bleskozvod |  |  |  |
|  | - vyskytujúca sa položka | 155 | 0 | 155,0 |
| 30 | Rozvod vody |  |  |  |
|  | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 35 | 0 | 35,0 |
|  | Spolu | 7720 |  | 7273,0 |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 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 |
| 37 | Vnútorné vybavenie |  |  |  |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 | 0 | 10,0 |
|  | 37.9 samostatná sprcha (1 ks) | 75 | 0 | 75,0 |
| 38 | Vodovodné batérie |  |  |  |
|  | 38.3 pákové nerezové (2 ks) | 40 | 0 | 40,0 |
| 39 | Záchod |  |  |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 0 | 25,0 |
| 40 | Vnútorné obklady |  |  |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 | 0 | 80,0 |
| 45 | Elektrický rozvádzač |  |  |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | 0 | 240,0 |
|  | Spolu | 700 |  | 700,0 |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Podlažie | Výpočet RU na m2 ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m2 ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m2] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m2] |
| 1. NP | (7720 + 700 \* 1,558)/30,1260 | (7273 + 700 \* 1,558)/30,1260 | 292,46 | 277,62 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
| 1. NP | 2013 | 6 | 74 | 80 | 7,50 | 92,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
| Východisková hodnota | 292,46 €/m2\*77,00 m2\*2,572\*0,95 | 55 023,95 |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | 277,62 €/m2\*77,00 m2\*2,572\*0,95 | 52 231,93 |
| Technická hodnota | 92,50% z 52 231,93 | 48 314,54 |

**Poškodenosť stavby:** ( 55 023,95€ - 52 231,93€) / 55 023,95€ \* 100 % = 5,07%

##### 2.1.2 Rodinný dom č.súp. 110 na parc.č. 1/15

**POPIS STAVBY**

Rodinný dom č.súp. 110 na parc.č. 1/15 v k.ú. Chrastince je pristavaný k domu č.súp. 109, je to jednopodlažná murovaná stavba, ktorá bola podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia dokončená a daná do užívania v roku 2013. Dom má jedno nadzemné podlažia, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva, dispozične ide o malometrážny dvojizbový rodinný dom, v ktorom sú zádverie, dve izby, kuchyňa a kúpeľňa s WC.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou /pravdepodobne nekvalitnou a poškodenou, dom má zavlhnuté a poškodené vnútorné steny/, zvislé obvodové konštrukcie domu sú z tehál POROTHERM hrúbky 250 mm a sú dodatočne zateplené izoláciou hrúbky 150 mm, deliace konštrukcie sú murované, stropy sú montované keramické, strecha sedlová, krytina škridlová betónová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky silikátové hladké, okná plastové, vnútorné dvere drevené dyhované, vchodové dvere plastové. Podlahy v obytných miestnostiach sú z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevládajú keramické dlažby. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, dom prípojku plynu nemá. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je elektrický kotol, radiátory sú oceľové panelové, na ohrev TÚV slúži elektrický zásobníkový ohrievač umiestnený v povalovom podkrovnom priestore.

V kuchyni je rohová linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 4,60 bm s nerezovým drezom, pákovou batériou, sporák nie je osadený, za linkou sú keramické obklady stien. V kúpeľni je sprchový kút, umývadlo, WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi.

Vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav domu a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť stavby na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m2] | kZP |
| 1. NP | 2013 | 9,55\*8,83-5,02\*1,02-2,16\*1,02 | 77 | 120/77=1,558 |

**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 | Pošk. | Výsled. |
| 2 | Základy |  |  |  |
|  | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 | 20 | 768,0 |
| 3 | Podmurovka |  |  |  |
|  | 3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic | 255 | 0 | 255,0 |
| 4 | Murivo |  |  |  |
|  | 4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0) | 1270 | 10 | 1143,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie |  |  |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 30 | 112,0 |
| 6 | Vnútorné omietky |  |  |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 30 | 280,0 |
| 7 | Stropy |  |  |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 | 0 | 1040,0 |
| 8 | Krovy |  |  |  |
|  | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 575 | 0 | 575,0 |
| 10 | Krytiny strechy na krove |  |  |  |
|  | 10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.) | 800 | 0 | 800,0 |
| 12 | Klampiarske konštrukcie strechy |  |  |  |
|  | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 | 0 | 55,0 |
| 13 | Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) |  |  |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 | 0 | 20,0 |
| 14 | Fasádne omietky |  |  |  |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 135 | 0 | 135 |
| 17 | Dvere |  |  |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 | 0 | 190,0 |
| 18 | Okná |  |  |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 | 0 | 530,0 |
| 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) |  |  |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 | 0 | 155,0 |
| 29 | Bleskozvod |  |  |  |
|  | - vyskytujúca sa položka | 155 | 0 | 155,0 |
| 30 | Rozvod vody |  |  |  |
|  | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 35 | 0 | 35,0 |
|  | Spolu | 7720 |  | 7233,0 |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 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 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne |  |  |  |
|  | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 | 0 | 30,0 |
|  | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.6 bm) | 253 | 0 | 253,0 |
| 37 | Vnútorné vybavenie |  |  |  |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 | 0 | 10,0 |
|  | 37.9 samostatná sprcha (1 ks) | 75 | 0 | 75,0 |
| 38 | Vodovodné batérie |  |  |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 | 0 | 35,0 |
|  | 38.3 pákové nerezové (2 ks) | 40 | 0 | 40,0 |
| 39 | Záchod |  |  |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 0 | 25,0 |
| 40 | Vnútorné obklady |  |  |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 | 0 | 80,0 |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 | 0 | 15,0 |
| 45 | Elektrický rozvádzač |  |  |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | 0 | 240,0 |
|  | Spolu | 1033 |  | 1033,0 |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Podlažie | Výpočet RU na m2 ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m2 ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m2] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m2] |
| 1. NP | (7720 + 1033 \* 1,558)/30,1260 | (7233 + 1033 \* 1,558)/30,1260 | 309,68 | 293,51 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
| 1. NP | 2013 | 6 | 74 | 80 | 7,50 | 92,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
| Východisková hodnota | 309,68 €/m2\*77,00 m2\*2,572\*0,95 | 58 263,75 |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | 293,51 €/m2\*77,00 m2\*2,572\*0,95 | 55 221,50 |
| Technická hodnota | 92,50% z 55 221,50 | 51 079,89 |

**Poškodenosť stavby:** ( 58 263,75€ - 55 221,50€) / 58 263,75€ \* 100 % = 5,22%

#### 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

##### 2.2.1 Vodovodné prípojky /2 ks/ na p.č. 1/9

Prípojky vody vedú do obidvoch domov z uličnej strany, verejný vodovod je umiestnený v uličnej cestnej komunikácii, na prípojkách sú umiestnené vodomerné šachty.

**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 navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  12,00+12,00 = 24 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
| Vodovodné prípojky /2 ks/ na p.č. 1/9 | 2013 | 6 | 44 | 50 | 12,00 | 88,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
| Východisková hodnota | 24 bm \* 41,49 €/bm \* 2,572 \* 0,95 | 2 433,04 |
| Technická hodnota | 88,00 % z 2 433,04 € | 2 141,08 |

##### 2.2.2 Vodomerné šachty na p.č. 1/9

**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. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  2\*(1,00\*1,00\*1,40) = 2,8 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
| Vodomerné šachty na p.č. 1/9 | 2013 | 6 | 44 | 50 | 12,00 | 88,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
| Východisková hodnota | 2,8 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,572 \* 0,95 | 1 739,59 |
| Technická hodnota | 88,00 % z 1 739,59 € | 1 530,84 |

##### 2.2.3 Kanalizácia do žumpy na p.č. 1/9

**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 €/bm**Počet merných jednotiek:**  4,00 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
| Kanalizácia do žumpy na p.č. 1/9 | 2013 | 6 | 44 | 50 | 12,00 | 88,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
| Východisková hodnota | 4 bm \* 28,38 €/bm \* 2,572 \* 0,95 | 277,37 |
| Technická hodnota | 88,00 % z 277,37 € | 244,09 |

##### 2.2.4 Žumpa na parc.č. 1/9

**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 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  11,00 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
| Žumpa na parc.č. 1/9 | 2013 | 6 | 74 | 80 | 7,50 | 92,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
| Východisková hodnota | 11 m3 OP \* 107,88 €/m3 OP \* 2,572 \* 0,95 | 2 899,53 |
| Technická hodnota | 92,50 % z 2 899,53 € | 2 682,07 |

##### 2.2.5 Elektrické NN prípojky /2 ks/ na p.č. 1/9

**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.j) káblová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  445/30,1260 = 14,77 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  8,86 €/bm**Počet merných jednotiek:**  10,00+10,00 = 20 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,572**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
| Elektrické NN prípojky /2 ks/ na p.č. 1/9 | 2013 | 6 | 44 | 50 | 12,00 | 88,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
| Východisková hodnota | 20 bm \* (14,77 €/bm + 0 \* 8,86 €/bm) \* 2,572 \* 0,95 | 721,78 |
| Technická hodnota | 88,00 % z 721,78 € | 635,17 |

#### 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
| Rodinné domy |  |  |
| Rodinný dom č.súp. 109 na parc.č. 1/14 | 52 231,93 | 48 314,54 |
| Rodinný dom č.súp. 110 na parc.č. 1/15 | 55 221,50 | 51 079,89 |
| Celkom za Rodinné domy | 107 453,43 | 99 394,43 |
| Vonkajšie úpravy |  |  |
| Vodovodné prípojky /2 ks/ na p.č. 1/9 | 2 433,04 | 2 141,08 |
| Vodomerné šachty na p.č. 1/9 | 1 739,59 | 1 530,84 |
| Kanalizácia do žumpy na p.č. 1/9 | 277,37 | 244,09 |
| Žumpa na parc.č. 1/9 | 2 899,53 | 2 682,07 |
| Elektrické NN prípojky /2 ks/ na p.č. 1/9 | 721,78 | 635,17 |
| Celkom za Vonkajšie úpravy | 8 071,31 | 7 233,25 |
| Celkom: | 115 524,74 | 106 627,68 |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotené rodinné domy sa nachádzajú v obci Chrastince, okres Veľký Krtíš, konkrétne v okrajovej obytnej časti obce. Obec Chrastince má 218 obyvateľov /údaj k 31.12.2018/, leží asi 20 km juhozápadne od okresného mesta Veľký Krtíš, v blízkosti hraníc s Maďarskom. V obci je základná občianska vybavenosť primeraná veľkosti obce, t.j. obecný úrad, kostol, obchod s potravinami, prímestská hromadná doprava je autobusová. Hodnotené domy ležia v okrajovej časti obce s prevládajúcou individuálnou bytovou výstavbou v okolí, sú napojené na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizácie sú vedené do jednej spoločnej žumpy. Domy sú prístupné po obecnej cestnej komunikácii, v okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnosti sa nezamestnanosť pohybuje do 15%. Pre výpočet hodnoty nehnuteľností stanovujem vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,30.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba dvoch spojených rodinných domov, v súčasnom období a domy na trvalé bývanie nevyužívajú.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné právne riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti.

Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech spoločnosti Saint-Gobain Construction Producta, s.r.o.

Určitým technickým rizikom sú nekvalitne vykonané niektoré stavebné práce, napr. hydroizolácie základov /vlhnutie vnútorných stien domov/, strešné tepelné izolácie v krove, nedokončená soklová časť /podmurovka domov/ a pod.

**3.1 STAVBY**

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,3

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Trieda | Výpočet | Hodnota |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600) | 0,900 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,600 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,300 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,165 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270) | 0,030 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | kPDI | Váha vI | Výsledok kPDI\*vI |
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | IV. | 0,165 | 13 | 2,15 |
| dopyt v porovnaní s ponukou je nižší |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | III. | 0,300 | 30 | 9,00 |
| časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností | III. | 0,300 | 8 | 2,40 |
| nehnuteľnosť vyžaduje opravu |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | I. | 0,900 | 7 | 6,30 |
| objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | III. | 0,300 | 6 | 1,80 |
| bez dopadu na cenu nehnuteľnosti |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | II. | 0,600 | 10 | 6,00 |
| priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | III. | 0,300 | 9 | 2,70 |
| obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | I. | 0,900 | 6 | 5,40 |
| malá hustota obyvateľstva |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | III. | 0,300 | 5 | 1,50 |
| orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná |
| 10 | Konfigurácia terénu | I. | 0,900 | 6 | 5,40 |
| rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | III. | 0,300 | 7 | 2,10 |
| elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | IV. | 0,165 | 7 | 1,16 |
| železnica, alebo autobus |
| 13 | Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) | IV. | 0,165 | 10 | 1,65 |
| obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | IV. | 0,165 | 8 | 1,32 |
| les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | II. | 0,600 | 9 | 5,40 |
| bežný hluk a prašnosť od dopravy |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. | III. | 0,300 | 8 | 2,40 |
| bez zmeny |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | V. | 0,030 | 7 | 0,21 |
| žiadna možnosť rozšírenia |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | V. | 0,030 | 4 | 0,12 |
| nehnuteľnosti bez výnosu |
| 19 | Názor znalca | IV. | 0,165 | 20 | 3,30 |
| problematická nehnuteľnosť |
|  | Spolu |  |  | 180 | 60,30 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Výpočet | Hodnota |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 60,3/ 180 | 0,335 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 106 627,68 € \* 0,335 | **35 720,27 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m2] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m2] |
| 1/9 | ostatná plocha | 740,00 | 1/1 | 740,00 |
| 1/14 | zastavané plochy a nádvoria | 76,00 | 1/1 | 76,00 |
| 1/15 | zastavané plochy a nádvoria | 76,00 | 1/1 | 76,00 |
| Spolu výmera |  |  |  | 892,00 |

**Obec:**  Chrastince**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
| kS 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 | 0,95 |
| kV 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 |
| kD 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 |
| kF koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,30 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Výpočet | Hodnota |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,95 \* 1,05 \* 0,90 \* 1,30 \* 1,30 \* 1,00 \* 1,00 | 1,5172 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 1,5172 | **5,04 €/m2** |

**VYHODNOTENIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
| parcela č. 1/9 | 740,00 m2 \* 5,04 €/m2 \* 1/1 | 3 729,60 |
| parcela č. 1/14 | 76,00 m2 \* 5,04 €/m2 \* 1/1 | 383,04 |
| parcela č. 1/15 | 76,00 m2 \* 5,04 €/m2 \* 1/1 | 383,04 |
| Spolu |  | 4 495,68 |

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinných domov č.súp. 109 na parc.č. 1/14 a č.súp. 110 na parc.č. 1/15 v k.ú. Chrastince, obec Chrastince, okres Veľký Krtíš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1/9, 1/14 a 1/15.

**Hlavné stavby:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Názov | JKSO |  | ZP (m2) | Počet podlaží |
| Rodinný dom č.súp. 109 na parc.č. 1/14 | 803 6 |  | 77,00 | 1 |
| Rodinný dom č.súp. 110 na parc.č. 1/15 | 803 6 |  | 77,00 | 1 |

**Pozemky:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Názov pozemku | Číslo parcely | Výmera (m2) |
| Pozemky | 1/9 | 740,00 |
| Pozemky | 1/14 | 76,00 |
| Pozemky | 1/15 | 76,00 |

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie.

**a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :**

|  |  |
| --- | --- |
| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
| Stavby |  |
| Rodinné domy |  |
| Rodinný dom č.súp. 109 na parc.č. 1/14 | 16 185,37 |
| Rodinný dom č.súp. 110 na parc.č. 1/15 | 17 111,76 |
| Spolu za Rodinné domy | 33 297,13 |
| Vonkajšie úpravy |  |
| Vodovodné prípojky /2 ks/ na p.č. 1/9 | 717,26 |
| Vodomerné šachty na p.č. 1/9 | 512,83 |
| Kanalizácia do žumpy na p.č. 1/9 | 81,77 |
| Žumpa na parc.č. 1/9 | 898,49 |
| Elektrické NN prípojky /2 ks/ na p.č. 1/9 | 212,78 |
| Spolu za Vonkajšie úpravy | 2 423,14 |
| Spolu stavby | 35 720,27 |
| Pozemky |  |
| Pozemky - parc. č. 1/9 (740 m2) | 3 729,60 |
| Pozemky - parc. č. 1/14 (76 m2) | 383,04 |
| Pozemky - parc. č. 1/15 (76 m2) | 383,04 |
| Spolu pozemky (892,00 m2) | 4 495,68 |
| Všeobecná hodnota celkom | 40 215,95 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 40 200,00 |

**Slovom: Štyridsaťtisícdvesto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 06.12.2019 Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

4.2 List vlastníctva

4.3 Kópia z katastrálnej mapy

4.4 Situácia širších vzťahov

4.5 Kolaudačné rozhodnutie

4.6 Technická dokumentácia

4.7 Fotodokumentácia