Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,

 mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec,

 Pobočka Dunajská 32, 811 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 10.03.2021, sp.zn. DDBA 001/2021

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**č. 11/2021**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 382 na pozemku parcelné číslo 7778, pozemkov parcelné číslo 7778 a 7779/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Neded, obec Neded, okres Šaľa, vedených na LV č. 728.

Počet strán (z toho príloh): 29 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 21.04.2021

## 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 382 na pozemku parcelné číslo 7778, pozemkov parcelné číslo 7778 a 7779/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Neded, obec Neded, okres Šaľa, vedených na LV č. 728.

2. Účel znaleckého posudku:

 Dobrovoľná dražba.

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

 08.04.2021.

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

 08.04.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 10.03.2021 - príloha č. 1,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,

- Znalecký posudok číslo 10/2013, vypracovala dňa 06.03.2013 znalkyňa Ing. Jana Pekárová - doručená e-mailom kópia originálu ZP pre účel prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 728, vyhotovený dňa 18.03.2021, okres Šaľa, obec Neded, katastrálne územie Neded, objednávka K1 123/2021 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 3,

- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 7778 a 7779/1, Vektorová mapa, KÚ Neded, číslo zákazky K1 123/2021, vyhotovená dňa 18.03.2021 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 4,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 08.04.2021,

- Čestné prehlásenie o veku stavby - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 10/2013 - príloha č. 5,

- Zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24.04.2012 - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 10/2013,

- Rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 22.05.2012 pod V 689/12 - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 10/2013,

- Grafický nákres rodinného domu pre účely ohodnotenia – prevzatý z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 10/2013 - príloha č. 6,

- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

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 výrobnej 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 opatrnosťou 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) porovnávacia 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 diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

 Žiadne.

## 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, 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 e-mailom doručenou kópiou originálu Výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z Listu vlastníctva č. 728, vyhotoveným dňa 18.03.2021, okres Šaľa, obec Neded, katastrálne územie Neded - 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 08.04.2021. Vnútorné priestory rodinného domu sprístupnila znalcovi užívateľka nehnuteľností pani Anna Kumajová (1983).

d) technická dokumentácia:

 Zadávateľ posudku poskytol emailom znalcovi pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh kópiu Znaleckého posudku číslo 10/2013, ktorý vypracovala dňa 06.03.2013 znalkyňa Ing. Jana Pekárová, z príloh posudku boli prevzaté čestné prehlásenie o veku stavby, zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24.04.2012, rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 22.05.2012 pod V 689/12 a grafický nákres rodinného domu pre účely ohodnotenia stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Znalec získal čiastočné informácie o ohodnocovaných nehnuteľnostiach od užívateľky ohodnocovaných 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 7778,

- záhrady, parcelné číslo 7779/1,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 382 na pozemku parcelné číslo 7778,

Drobné stavby:

- sklad,

Ploty:

- plot od ulice s bránkou a bránou,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,

- vodomerná šachta,

- kanalizačná prípojka k žumpe,

- žumpa (nevyužívaná),

- nová prípojka kanalizácie,

- elektrická prípojka,

- plynová prípojka,

- spevnené plochy,

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. 382 na p.č. 7778

**POPIS STAVBY**

 Rodinný dom súpisné číslo 382 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 7778 v obci Neded. Dom je prízemný bez podpivničenia, pôdorysného obdĺžnikového tvaru, postavený bol v roku 1950, v roku 2012 bola vykonávaná v dome čiastočná rekonštrukcia podláh, okien, kúpeľne, kuchyne, sčasti zateplenia, prípojky vody a elektro rozvodov. Rodinný dom je napojený na všetky verejné siete vrátane novovybudovanej kanalizácie, v čase obhliadky bola realizovaná pokládka slaboprúdových a optických káblov.

 Dom dispozične pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne s WC a vonkajšej prestrešenej verandy (gánok).

 Základy tvoria betónové pásy bez hydroizolácie, steny sú murované klasickým spôsobom prevažne z tehlového materiálu a nabíjaniny, strecha je valbová, krov drevený, krytina pôvodná z cementových drážkoviek, žľaby a zvody sú novšie z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky vápenné hladké, stropy drevené trámové s rovným omietnutým podhľadom, dvere sú rámové s výplňou, okná novšie plastové s izolačným dvojsklom, povrch podláh prevažne z PVC, v kúpeľni je keramická dlažba, v kuchyni je jednoduchá kuchynská linka s nerezovým drezom a stojánkovou pákovou batériou, inštalovaný je elektrický sporák typ Gorenje, v kúpeľni je vaňa, umývadlo a splachovací záchod, batérie pákové, obklad časti stien je keramický, sadrokartónový stropný podhľad vykazuje plesne od vlhkosti, zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač umiestnený v kúpeľni, elektroinštalácia v dome je svetelná s novšími vodičmi, kanalizácia je zvedená do novovybudovanej verejnej kanalizácie, kúrenie dvoch izieb je kachľami na tuhé palivo, elektroinštalácia je svetelná, technická údržba stavby je zanedbaná.

 K zadnej časti rodinného domu je pristavený sklad od roku 1950, základy tvoria betónové pásy bez hydroizolácie, steny sú murované z nabíjaniny, sú značne poškodené, v rohu od dvora je zvislá prasklina v múre vykazujúca nebezpečenstvo statického narušenia, strecha je valbová, krov drevený, krytina pôvodná z cementových drážkoviek, podlaha hlinená, dvere drevené zvlakové, technická údržba stavby je značne zanedbaná.

**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 | 1950 | 8,2\*(4,05+14,8) | 154,57 | 120/154,57=0,776 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **2** | **Základy** |  |
|  | 2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie | 865 |
| **3** | **Podmurovka** |  |
|  | 3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic | 255 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm | 940 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou 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** |  |
|  | 10.5 z cementových drážkoviek | 355 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |
|  | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 |
| **13** | **Klampiarske 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 | 195 |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 45 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |
|  | 16.8 mäkké drevo bez podstupníc | 185 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.4 rámové s výplňou | 515 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |
|  | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 35 |
|  | **Spolu** | **6365** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks) | 20 |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |
|  | 35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks) | 40 |
| **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) (1.5 bm) | 83 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks) | 65 |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 |
|  | 38.3 pákové nerezové (2 ks) | 40 |
| **39** | **Záchod** |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 |
|  | 40.4 vane (1 ks) | 15 |
|  | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 |
|  | **Spolu** | **773** |

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,652**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. NP | (6365 + 773 \* 0,776)/30,1260 | 231,19 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel [%]** | **Rok užívania** | **Životnosť** | **Vek** | **Opotrebenie [%]** |
| 1 | Základy vrátane zemných prác | 12,12 | 1950 | 150 | 71 | 5,74 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 19,00 | 1950 | 150 | 71 | 8,99 |
| 3 | Stropy | 10,65 | 1950 | 100 | 71 | 7,56 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 8,76 | 1950 | 100 | 71 | 6,22 |
| 5 | Krytina strechy | 4,97 | 1950 | 71 | 71 | 4,97 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,05 | 2012 | 50 | 9 | 0,19 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 5,60 | 2012 | 50 | 9 | 1,01 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,36 | 2012 | 71 | 9 | 0,43 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 1,75 | 2012 | 50 | 9 | 0,32 |
| 10 | Schody | 2,59 | 1950 | 80 | 71 | 2,30 |
| 11 | Dvere | 7,22 | 1970 | 60 | 51 | 6,14 |
| 12 | Vráta | 0,00 | 1950 | 0 | 0 | 0,00 |
| 13 | Okná | 7,43 | 2012 | 60 | 9 | 1,11 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,78 | 2012 | 50 | 9 | 0,68 |
| 15 | Vykurovanie | 0,56 | 2015 | 40 | 6 | 0,08 |
| 16 | Elektroinštalácia | 5,53 | 2012 | 40 | 9 | 1,24 |
| 17 | Bleskozvod | 0,00 | 1950 | 0 | 0 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 1,54 | 2012 | 40 | 9 | 0,35 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 0,28 | 2015 | 40 | 6 | 0,04 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 1965 | 0 | 0 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 0,00 | 2015 | 0 | 0 | 0,00 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 2,41 | 2015 | 30 | 6 | 0,48 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 1,40 | 2015 | 50 | 6 | 0,17 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 1950 | 0 | 0 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 0,00 | 1950 | 0 | 0 | 0,00 |
|  | **Opotrebenie** |  |  |  |  | **48,02%** |
|  | **Technický stav** |  |  |  |  | **51,98%** |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 231,19 €/m2\*154,57 m2\*2,652\*0,95 | 90 030,86 |
| Technická hodnota | 51,98% z 90 030,86 | 46 798,04 |

#### 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

##### 2.2.1 Sklad

**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 [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1950 | 8,2\*6,4 | 52,48 | 18/52,48=0,343 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **2** | **Základy a podmurovka** |  |
|  | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| **3** | **Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)** |  |
|  | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830 |
| **5** | **Krov** |  |
|  | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové | 680 |
| **6** | **Krytina strechy na krove** |  |
|  | 6.3 z cementových drážkoviek | 470 |
| **9** | **Vonkajšia úprava povrchov** |  |
|  | 9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter | 170 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |
|  | 10.3 vápenná hrubá omietka | 145 |
| **12** | **Dvere** |  |
|  | 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové | 105 |
|  | **Spolu** | **3015** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Spolu** | **0** |

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,652**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. NP | (3015 + 0 \* 0,343)/30,1260 | 100,08 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1950 | 71 | 9 | 80 | 88,75 | 11,25 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 100,08 €/m2\*52,48 m2\*2,652\*0,95 | 13 232,39 |
| Technická hodnota | 11,25% z 13 232,39 | 1 488,64 |

##### 2.2.2 Plot od ulice s bránkou a bránou

**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 | 12,80m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|   | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 12,80m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|   | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 15,36m2 | 435 | 14,44 €/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|   | a) plechové plné | 1 ks  | 7435 | 246,80 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|   | a) plechové plné | 1 ks  | 4050 | 134,44 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  12,8 m**Pohľadová plocha výplne:**  12,8\*1,2 = 15,36 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,652**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 [%]** |
| Plot od ulice s bránkou a bránou | 1955 | 66 | 4 | 70 | 94,29 | 5,71 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (12,80m \* 53,98 €/m + 15,36m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 246,80 €/ks + 1ks \* 134,44 €/ks) \* 2,652 \* 0,95 | 3 260,06 |
| Technická hodnota | 5,71 % z 3 260,06 € | 186,15 |

##### 2.2.3 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 navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  4,9 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,652**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 [%]** |
| Vodovodná prípojka | 2012 | 9 | 41 | 50 | 18,00 | 82,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 4,9 bm \* 41,49 €/bm \* 2,652 \* 0,95 | 512,20 |
| Technická hodnota | 82,00 % z 512,20 € | 420,00 |

##### 2.2.4 Vodomerná 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. 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:**  0,9\*0,9\*1,3 = 1,05 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,652**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 [%]** |
| Vodomerná šachta | 2012 | 9 | 41 | 50 | 18,00 | 82,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1,05 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,652 \* 0,95 | 672,64 |
| Technická hodnota | 82,00 % z 672,64 € | 551,56 |

##### 2.2.5 Kanalizačná prípojka k žumpe

**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.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  920/30,1260 = 30,54 €/bm**Počet merných jednotiek:**  9,6 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,652**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 [%]** |
| Kanalizačná prípojka k žumpe | 1950 | 71 | 9 | 80 | 88,75 | 11,25 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 9,6 bm \* 30,54 €/bm \* 2,652 \* 0,95 | 738,65 |
| Technická hodnota | 11,25 % z 738,65 € | 83,10 |

##### 2.2.6 Nová prípojka kanalizácie

**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:**  12 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,652**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 [%]** |
| Nová prípojka kanalizácie | 2019 | 2 | 73 | 75 | 2,67 | 97,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 12 bm \* 28,38 €/bm \* 2,652 \* 0,95 | 858,01 |
| Technická hodnota | 97,33 % z 858,01 € | 835,10 |

##### 2.2.7 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.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:**  15,3 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,652**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 [%]** |
| Elektrická prípojka | 2012 | 9 | 61 | 70 | 12,86 | 87,14 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 15,3 bm \* (14,77 €/bm + 0 \* 8,86 €/bm) \* 2,652 \* 0,95 | 569,34 |
| Technická hodnota | 87,14 % z 569,34 € | 496,12 |

##### 2.2.8 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 €/bm**Počet merných jednotiek:**  2,9 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,652**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 [%]** |
| Plynová prípojka | 1993 | 28 | 22 | 50 | 56,00 | 44,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 2,9 bm \* 14,11 €/bm \* 2,652 \* 0,95 | 103,09 |
| Technická hodnota | 44,00 % z 103,09 € | 45,36 |

##### 2.2.9 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 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  14,2\*1,0+1,8\*2,45 = 18,61 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,652**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 [%]** |
| Spevnené plochy | 1983 | 38 | 12 | 50 | 76,00 | 24,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 18,61 m2 ZP \* 8,63 €/m2 ZP \* 2,652 \* 0,95 | 404,63 |
| Technická hodnota | 24,00 % z 404,63 € | 97,11 |

#### 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| RD s.č. 382 na p.č. 7778 | 90 030,86 | 46 798,04 |
| Sklad | 13 232,39 | 1 488,64 |
| Plot od ulice s bránkou a bránou | 3 260,06 | 186,15 |
| Vodovodná prípojka | 512,20 | 420,00 |
| Vodomerná šachta | 672,64 | 551,56 |
| Kanalizačná prípojka k žumpe | 738,65 | 83,10 |
| Nová prípojka kanalizácie | 858,01 | 835,10 |
| Elektrická prípojka | 569,34 | 496,12 |
| Plynová prípojka | 103,09 | 45,36 |
| Spevnené plochy | 404,63 | 97,11 |
| **Celkom:** | **110 381,87** | **51 001,18** |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

 Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Neded v rovnomennom katastrálnom území, v južnej okrajovej časti obce. Obec Neded je vzdialená komunikáciami cca 18,5 km južne od centra okresného mesta Šaľa. V obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, bankomat, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, lekára pre deti a dorast, stomatológa a gynekológa, vlaková zastávka. 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, elektro a novovybudovanej kanalizácie.

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 728 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

 Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 2923952404 zo dňa 10.02.2021 na podiel 1/1 na pozemky registra C KN parcelné číslo 7778, 7779/1 a na rodinný dom so súpisným číslom 382 na parcele číslo 7778 - formou dobrovoľnej dražby - P-30/2021 - č.z. 222/2021.

 Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 728 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

 Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľný majetok podľa č. V 975/2013 zo dňa 23.05.2013.

 Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 728 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

 Žiadosť o zmenu osobných údajov zo dňa 13.07.2016 - R 217/2016.

#### 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 10 %.

 Koeficient polohovej diferenciácie 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. Stanovil som hodnotu 0,25.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,25

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500) | 0,750 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,500 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,250 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,138 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225) | 0,025 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis/Zdôvodnenie** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha****vI** | **VýsledokkPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,138 | 13 | 1,79 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,250 | 30 | 7,50 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,750 | 7 | 5,25 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,250 | 6 | 1,50 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,250 | 10 | 2,50 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**  |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,500 | 6 | 3,00 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV | I. | 0,750 | 5 | 3,75 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,750 | 6 | 4,50 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 0,500 | 7 | 3,50 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,138 | 7 | 0,97 |
| **13** | **Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,250 | 10 | 2,50 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti | I. | 0,750 | 9 | 6,75 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,025 | 7 | 0,18 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,025 | 4 | 0,10 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,250 | 20 | 5,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **59,29** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 59,29/ 180 | 0,329 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 51 001,18 € \* 0,329 | **16 779,39 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

**POPIS**

 Pozemok parcelné číslo 7778 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 7779/1 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Neded v rovnomennom katastrálnom území. Obec Neded má podľa údaju z internetovej stránky cca 3.298 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod, rozvod plynu a novovybudovaný rozvod obecnej kanalizácie. Ohodnocované pozemky sú rovinaté. Koeficient povyšujúcich faktorov bol použitý z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu podobných pozemkov v danej lokalite.

 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 x VŠHMJ [Sk],

kde:

M - výmera pozemku v m2,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m2.

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

 VŠHMJ = VHMJ x kPD [Sk/m2],

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

 kPD = kS x kV x kD x kF x kI x kZ x kR [-],

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 povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 7778 | zastavané plochy a nádvoria | 931 | 931,00 | 1/1 | 931,00 |
| 7779/1 | záhrada | 110 | 110,00 | 1/1 | 110,00 |
| **Spolu výmera**  |  |  |  |  | **1 041,00** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,90 |
| kVkoeficient 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 |
| kDkoeficient 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 |
| kFkoeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,20 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,30 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 3,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,90 \* 1,00 \* 0,90 \* 1,20 \* 1,30 \* 3,00 \* 1,00 | 3,7908 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 3,7908 | 12,59 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 1 041,00 m2 \* 12,59 €/m2 | **13 106,19 €** |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 7778 | 931,00 m2 \* 12,59 €/m2 \* 1 / 1 | 11 721,29 |
| parcela č. 7779/1 | 110,00 m2 \* 12,59 €/m2 \* 1 / 1 | 1 384,90 |
| **Spolu** |  | **13 106,19** |

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

 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. 382 na p.č. 7778 | 15 396,56 |
| Sklad | 489,76 |
| Plot od ulice s bránkou a bránou | 61,24 |
| Vodovodná prípojka | 138,18 |
| Vodomerná šachta | 181,46 |
| Kanalizačná prípojka k žumpe | 27,34 |
| Nová prípojka kanalizácie | 274,75 |
| Elektrická prípojka | 163,22 |
| Plynová prípojka | 14,92 |
| Spevnené plochy | 31,95 |
| **Spolu stavby** | **16 779,39** |
| **Pozemky** |  |
|  pozemok - parc. č. 7778 (931 m2) | 11 721,29 |
|  pozemok - parc. č. 7779/1 (110 m2) | 1 384,90 |
| **Spolu pozemky (1 041,00 m2)** | **13 106,19** |
| **Všeobecná hodnota celkom** | **29 885,58** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** | **29 900,00** |

**Slovom: Dvadsaťdeväťtisícdeväťsto Eur**

V Nových Zámkoch, dňa 21.4.2021 Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 10.03.2021 - 1 strana,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 1 strana,

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 728, vyhotovený dňa 18.03.2021, okres Šaľa, obec Neded, katastrálne územie Neded, objednávka K1 123/2021 – 2 strany,

- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 7778 a 7779/1, Vektorová mapa, KÚ Neded, číslo zákazky K1 123/2021, vyhotovená dňa 18.03.2021 – 1 strana,

- Čestné prehlásenie o veku stavby - 1 strana,

- Grafický nákres rodinného domu pre účely ohodnotenia - 1 strana,

- Fotodokumentácia - 1 strana,

Spolu: 8 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 11/2021.

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