

**Znalec:** Ing. Iveta Weissová, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov  
Tel.č. 056 / 6727075, mobil 0905 680 526

**Zadávateľ:** Aukčný Dom, s.r.o., Pribinova 462/84, Hlohovec

**Objednávka:** písomná DDr. 030/2016 zo dňa 29.04.2016

## **ZNALECKÝ POSUDOK ČÍSLO: 52/2016**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 202 na parc. č. 829, katastrálne územie Nižný Žipov, na ul. Za mostom 7, s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky DDr. 030/2016 zo dňa 29.04.2016

**Počet strán (z toho príloh):** ( 11 )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 v znení nesk. prepisov pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky DDr. 030/2016 zo dňa 29.04.2016.

**1.2. Dátum vyžiadania posudku:** 29.04.2016

**1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 23.05.2016

**1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 25.05.2016

## 1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- objednávka DDr. 030/2016 zo dňa 29.04.2016 - originál
- výzva DDr. 030/2016 zo dňa 29.04.2016 (Jaroslav Bacso) - originál
- odborný posudok č. P-23386-09 vypracovaný Ing. Ludovítom Radom dňa 09.10.2009 - kópia

### 1.5.2. Obstarané znalcom :

- list vlastníctva č. 345 - vytvorený dňa 22.05.2016 cez katastrálny portál
- kópia z katastrálnej mapy - vytvorená dňa 22.05.2016 cez katastrálny portál
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- fotodokumentácia
- inzertná realitná ponuka

## 1.6. Použitý právny predpis:

- Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 v znení nesk. prepisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou Metodiky USI Žilina.

## 1.7. Ďalšie použité predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení nesk. predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení nesk. predpisov
- Metodika ÚSI - Žilina
- Indexy cien stavebných prác ŠÚ SR k 1.Q./2016

## 1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### 2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

#### 2.1.1. Výber použitej metódy:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty majetku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou Metodiky USI Žilina. Kombinovaná metóda nebola použitá, pretože nehnuteľnosť nedosahuje výnos, pre použitie porovnávacej metódy neboli k dispozícii podklady troch podobných nehnuteľností.

#### 2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje :

**List vlastníctva č.:** 345

**Vydaný:** vytvorený dňa 22.05.2016 cez katastrálny portál

**Obec:** Nižný Žipov

**Katastrálne územie:** Nižný Žipov

**A. Majetková podstata:**

Pozemky

- parc. č. 829 - zastavaná plocha o výmere 591 m<sup>2</sup>
- parc. č. 830 - zastavaná plocha o výmere 103 m<sup>2</sup>

Stavby

- rodinný dom č.s. 202 na parc. č. 829

**B. Vlastníci:**

- Bačo Jaroslav, nar. 06.07.1959 ..... 1/2

**Poznámky:**

- na LV v prílohe znaleckého posudku:

- Bačo Jaroslav, nar. 06.07.1959 ..... 1/2

**Poznámky:**

- na LV v prílohe znaleckého posudku:

**C. Ťarchy:**

- na LV v prílohe znaleckého posudku:

**2.1.3. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 23.05.2016 o 17,15 hod. Miestne šetrenie, obhliadka, zameranie a fotodokumentácia vykonaná znalcom v stanovenom termíne a čase za prítomnosti p. Baču.

**2.1.4. Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Pôdorysný náčrt bol predložený v zaslanom odbornom posudku, skutkový stav je zakreslený a doložený fotodokumentáciou v prílohe znaleckého posudku. Na základe predloženého odborného posudku bol rodinný dom užívaný od roku 1962 - rok ústne potvrdil aj p. Bačo pri obhliadke.

**2.1.5. Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutkovým stavom :**

Nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve vlastníka uvedeného na LV 345 pod por. č. 1 a 3. Rodinný dom č.s. 202 je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy na parc. č. 829 spolu s hospodárskou budovou a sklado, zapísaný je v LV 345.

**Na liste vlastníctva č. 345 sú uvedené poznámky a ťarchy - vid'. kópia LV 345 v prílohe znaleckého posudku:**

**Iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené:**

**2.1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Stavby

- rodinný dom č.s. 202 na parc. č. 829
- hospodárska budova na parc. č. 829
- sklad na parc. č. 829
- plot
- studňa
- vonkajšie úpravy

Pozemky

- parc. č. 829 - zastavaná plocha o výmere 591 m<sup>2</sup>
- parc. č. 830 - zastavaná plocha o výmere 103 m<sup>2</sup>

**2.1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

- nie sú

## **2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Rodinný dom: rodinný dom č.s. 202 na p.č. 829**

#### **POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby:**

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 202 na parc. č. 829, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím, na ul. Za mostom 7, k.ú. Nižný Žipov.

#### Dispozičné členenie:

V 1.p.p. sa nachádza pivnica, v 1.n.p. sa nachádza predsieň, WC, chodba, komora, kuchyňa, kúpeľňa a dve izby.

#### Stavebno-technický popis:

Osadenie do 2 m, základy betónové s izoláciou a podmurovkou, nosná konštrukcia domu v 1.p.p. betón, v 1.n.p. murovaná z tvárnic hr. do 30 cm, strop v 1.p.p. železobetónový, v 1.n.p. drevený trámový s podhľadom, strecha manzardová, krytina AZC, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu strechy, parapety (časť chýba), fasádne omietky brizolitové, obklad keramický - 2 x, schody s povrchom z betónu, vnútorné omietky hladké, vnútorný obklad kúpeľne, vane, WC, dvere hladké plné alebo presklené, okná 3 x plastové, ostatné drevené dvojité, podlahy obytných miestností - v jednej izbe vlysy, v druhej izbe vlysy, na ktorých je uložená laminátová podlaha, ktorá je však poškodená, podlahy ostatných miestností prevažne keramická dlažba, laminátové a PVC, vykurovanie - 2 x plynové gamatka, zdroj teplej vody plynový prietokový, elektroinštalácia svetelná a motorická s poistkami, kanalizácia, rozvod studenej vody, rozvod teplej vody iba po stene, inštalácia plynu.

#### Vnútorné vybavenie:

V kúpeľni prietokový ohrievač, vaňa, umývadlo, batérie obyčajné, vo WC splachovací záchod, v kuchyni kuchynská linka na báze dreva, kuchynský drez, obyčajná batéria, plynový sporák.

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

#### Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom je napojený na elektrinu a plyn, kanalizácia napojená na žumpu, prívod vody je zo studne. Podľa predloženého odborného posudku bol dom užívaný od roku 1962 - ústne vek potvrdil aj majiteľ domu p. Bačo pri obhliadke. Údržba priemerná - potrebná oprava, opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť vzhľadom na vek a údržbu stanovujem na 90 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 30 až 45 cm - životnosť 80-100 rokov).

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1962	1,2*(4,10*2,50+0,86*1,53)	13,88	120/13,88=8,646
1. NP	1962	10,65*10,70+3,45*2,33	121,99	120/121,99=0,984

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250

<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.6 cementový poter	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.8 zvlakové	110
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	<b>Spolu</b>	<b>3500</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlabu a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
<b>15.</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530

<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.3 vlysy bukové	345
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>5425</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.2 prietokový plynový ohrievač (1 ks)	50
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	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
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>738</b>

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3500 + 0 * 8,646) / 30,1260$	116,18
1. NP	$(5425 + 738 * 0,984) / 30,1260$	204,18

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1962	54	36	90	60,00	40,00
1. NP	1962	54	36	90	60,00	40,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1962</b>		
Východisková hodnota	116,18 €/m <sup>2</sup> *13,88 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	3 534,21
Technická hodnota	40,00% z 3 534,21	1 413,68
<b>1. NP z roku 1962</b>		
Východisková hodnota	204,18 €/m <sup>2</sup> *121,99 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	54 589,44
Technická hodnota	40,00% z 54 589,44	21 835,78

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 534,21	1 413,68
1. nadzemné podlažie	54 589,44	21 835,78
<b>Spolu</b>	<b>58 123,65</b>	<b>23 249,46</b>

## 2.2 DROBNÉ STAVBY

### 2.2.1 Drobná stavba: hospodárska budova na parc. č. 829

#### POPIS STAVBY

Jedná sa o hospodársku budovu na parc. č. 829, pristavenú v zadnej časti k rodinnému domu. Stavba nie je drobná, je jednopodlažná, je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy spolu s rodinným domom, rozpočtový ukazovateľ stanovujem na 1 m<sup>2</sup>. Základy betónové, zvislé nosné konštrukcie murované z tvárnic hr. do 30 cm, bez stropu, strecha pultová, krytina plechová, okno jednoduché, dvere zvlakové, podlaha betónová, vonkajšia úprava povrchu hrubá omietka, vnútorná úprava povrchu bez omietok, vnútorné vybavenie žiadne. Stavba postavená a užívaná od roku 1965. Údržba zanedbaná, životnosť stanovujem na 70 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
----------	-------------------	---------------------------	----------------------	-----------------

1. NP	1965	7,53*3,40+0,35*5,20	27,42	18/27,42=0,656
-------	------	---------------------	-------	----------------

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>3235</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3235 + 0 * 0,656) / 30,1260$	107,38

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	51	19	70	72,86	27,14

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$107,38 \text{ €/m}^2 * 27,42 \text{ m}^2 * 2,307 * 0,95$	6 453,01
Technická hodnota	27,14% z 6 453,01	1 751,35



## 2.2.2 Drobná stavba: sklad na parc. č. 829

### POPIS STAVBY

Jedná sa o sklad na parc. č. 829, pristavenú v zadnej časti k hospodárskej budove. Stavba je drobná, je jednopodlažná, je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy spolu s rodinným domom a hospodárskou budovou, rozpočtový ukazovateľ stanovujem na 1 m<sup>2</sup>. Základy betónové, zvislé nosné konštrukcie murované z tvárnic hr. do 30 cm, bez stropu, strecha pultová, krytina AZC vlnité dosky, vráta zvlakové, vonkajšia úprava povrchu hrubá omietka, vnútorná úprava povrchu bez omietok, vnútorné vybavenie žiadne. Stavba postavená a užívaná od roku 1970. Údržba zanedbaná, životnosť stanovujem na 65 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1970	5,30*4,35	23,06	18/23,06=0,781

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
	<b>Spolu</b>	<b>2470</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
----	-------	--

	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>145</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2470 + 145 * 0,781) / 30,1260$	85,75

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	46	19	65	70,77	29,23

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$85,75 \text{ €/m}^2 * 23,06 \text{ m}^2 * 2,307 * 0,95$	4 333,76
Technická hodnota	29,23% z 4 333,76	1 266,76

**2.3 PLOTY****2.3.1 Plot: plot čelný a bočný**

Jedná sa o oplotenie parc. č. 829 od miestnej komunikácie a od suseda. Základy betónové s podmurovkou, plot kovové rámy s pletivom, plotové vráta a 2 x plotové vrátka kovové. Plot postavený a užívaný od roku 1965, životnosť stanovujem na 55 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	25,85m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	25,85m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	24,56m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			

	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	2 ks	4050	134,44 €/ks

**Dĺžka plotu:**  $10,60+6,20+4,05+5,00 = 25,85 \text{ m}$

**Pohľadová plocha výplne:**  $25,85 \cdot 0,95 = 24,56 \text{ m}^2$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$

**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 čelný a bočný	1965	51	4	55	92,73	7,27

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,85\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 24,56\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 2\text{ks} \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 2,307 \cdot 0,95$	4 965,64
Technická hodnota	7,27 % z 4 965,64 €	361,00

## 2.4 STUDNE

### 2.4.1 Studňa: studňa kopaná - Kopaná

Jedná sa o kopanú studňu na parc. č. 829 vedľa rodinného domu užívanú od roku 1962. Životnosť stanovujeme na 100 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Hĺbka:** 7 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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 [%]
studňa kopaná	1962	54	46	100	54,00	46,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 2,307 * 0,95$	1 547,02
Technická hodnota	46,00 % z 1 547,02 €	711,63

## 2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY

### 2.5.1 Vonkajšia úprava: prípojka vody

Jedná sa o prípojku vody od studne k rodinnému domu cez parc. č. 829, užívanú od roku 1962. Životnosť stanovujem na 55 rokov.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
<b>Položka:</b>	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	11 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,307$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	1962	54	1	55	98,18	1,82

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,307 * 0,95$	1 424,55
Technická hodnota	1,82 % z 1 424,55 €	25,93

### 2.5.2 Vonkajšia úprava: domáca vodáreň

Jedná sa o domácu vodáreň užívanú od roku 1962. Životnosť stanovujem na 55 rokov.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
<b>Položka:</b>	1.7.a) Darling - podľa výkonu
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	1 Ks
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,307$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
domáca vodáreň	1962	54	1	55	98,18	1,82

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 220,74 \text{ €}/K_s * 2,307 * 0,95$	483,78
Technická hodnota	$1,82 \% \text{ z } 483,78 \text{ €}$	8,80

### 2.5.3 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie od žumpy cez parc. č. 829 užívanú do roku 1970. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

### 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  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €}/\text{bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 11 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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 [%]
prípojka kanalizácie	1970	46	4	50	92,00	8,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 30,54 \text{ €}/\text{bm} * 2,307 * 0,95$	736,26
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 736,26 \text{ €}$	58,90

### 2.5.4 Vonkajšia úprava: žumpa

Jedná sa o žumpu na parc. č. 829, podľa výpovede vlastníka objemu  $3 \text{ m}^3$ , užívanú do roku 1970. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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	1970	46	14	60	76,67	23,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,307 * 0,95$	709,31
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 709,31 \text{ €}$	165,48

### 2.5.5 Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu od plynomeru k rodinnému domu cez parc. č. 829 užívanú asi do roku 1990. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
**Kód KS:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu  
**Kód KS2:** 2221 Miestne plynovody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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 [%]
prípojka plynu	1990	26	14	40	65,00	35,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,307 * 0,95$	123,70
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 123,70 \text{ €}$	43,30

## 2.5.6 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy užívané od roku 1970. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

### 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  
**Kód KS:** 2111 Cestné komunikácie  
**Kód KS2:** 2112 Miestne komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $(1,85+10,70+5,00) * 1,00 + 1,85 * 1,80 = 20,88 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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	1970	46	4	50	92,00	8,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,88 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,307 * 0,95$	394,92
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 394,92 \text{ €}$	31,59

## 2.5.7 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody

Jedná sa o vonkajšie schody užívané od roku 1962. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm} \text{ stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4 * 1,85 = 7,4 \text{ bm} \text{ stupňa}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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 [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

vonkajšie schody	1962	54	6	60	90,00	10,00
------------------	------	----	---	----	-------	-------

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,4 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,307 * 0,95$	115,80
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 115,80 \text{ €}$	11,58

## 2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 202 na p.č. 829	58 123,65	23 249,46
<b>Drobné stavby</b>		
hospodárska budova na parc. č. 829	6 453,01	1 751,35
sklad na parc. č. 829	4 333,76	1 266,76
plot čelný a bočný	4 965,64	361,00
studňa kopaná	1 547,02	711,63
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
prípojka vody	1 424,55	25,93
domáca vodáreň	483,78	8,80
prípojka kanalizácie	736,26	58,90
žumpa	709,31	165,48
prípojka plynu	123,70	43,30
spevnené plochy	394,92	31,59
vonkajšie schody	115,80	11,58
<b>Celkom:</b>	<b>79 411,40</b>	<b>27 685,78</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

b) Analýza využitia nehnuteľností

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viažuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

##### 2.3.1.1. Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Nižný Žipov, vzdialenej od okresného mesta Trebišov asi 13 km, v zastavanom území obce, na okraji obce. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou výrazne nižší. Jedná sa o rodinný dom s dvorom a záhradou, s priemerným dispozičným riešením, nehnuteľnosť je v priemernom technickom stave - potrebná oprava, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstvo - hospodárska budova a sklad, pracovné možnosti v mieste obmedzené, hustota obyvateľstva - priemerná, orientácia obytných miestností na východ, terén rovinatý, možnosť napojenia na elektrinu, vodovod a plyn, doprava autobusová, občianska vybavenosť - OcÚ, MŠ, ZŠ, obchod so zmiešaným tovarom, pošta, lekár, prírodná lokalita v blízkosti - žiadna, životné prostredie - zvýšený hluk a prach od dopravy



(nehnutelnosť sa nachádza na hlavnej ceste Košice - Veľké Kapušany), možnosť ďalšieho rozšírenia do 3 x. Nehnutelnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú. Koeficient predajnosti stanovujem na 0,27 (v zmysle Metodiky USI Žilina je odporúčaný koeficient predajnosti pre ostatné obce v intervale 0,20-0,30).

### 2.3.1.2. Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnutelnosť je možné využívať na bývanie.

### 2.3.1.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva č. 345 sú uvedené poznámky a t'archy - vid'. kópia LV 345 v prílohe znaleckého posudku:

Iné práva a záväzky, ktoré by viazali na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,27

### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,270 + 0,540)	0,810
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,540
III. trieda	Priemerný koeficient	0,270
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,149
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,270 - 0,243)	0,027

### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PD</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PD</sub> *V <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,027	13	0,35
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,270	30	8,10
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,270	8	2,16
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,810	7	5,67
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,149	6	0,89
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,540	10	5,40
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,027	9	0,24
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,540	6	3,24
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,270	5	1,35
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,810	6	4,86
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu,	III.	0,270	7	1,89

	kanalizácia do žumpy				
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,149	7	1,04
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad,škola.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,149	10	1,49
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,027	8	0,22
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,270	9	2,43
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,270	8	2,16
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,149	7	1,04
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,027	4	0,11
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,270	20	5,40
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>48,05</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 48,05 / 180$	0,267
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 27\ 685,78 \text{ €} * 0,267$	<b>7 392,10 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV 345 POPIS

Parcely sa nachádzajú v obci Nižný Žipov, v zastavanom území, v evidencii nehnuteľnosti vedená ako zastavaná plocha. Zastavané sú rodinným domom so štandardným vybavením, doprava autobusová, poloha obytná, infraštruktúra - dobrá vybavenosť, možnosť napojenia na elektrinu, plyn a vodovod. Povyšujúce ani redukovajúce faktory neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
829	zastavaná plocha a nádvorie	591	591,00	1/1	591,00
830	zastavaná plocha a nádvorie	103	103,00	1/1	103,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>694,00</b>

Obec:

Nižný Žipov

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov	Hodnotenie	Hodnota
-------------------	------------	---------

koeficientu		koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,25 * 1,00 * 1,00$	0,9934
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9934$	3,30 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 694,00 \text{ m}^2 * 3,30 \text{ €/m}^2$	2 290,20 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 829	1 950,30
parcela č. 830	339,90
<b>Spolu</b>	<b>2 290,20</b>

### III. ZÁVER

#### Rekapitulácia :

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 7 392,10 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 290,20 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
rodinný dom č.s. 202 na p.č. 829	6 207,60
<b>Drobné stavby</b>	
hospodárska budova na parc. č. 829	467,61
sklad na parc. č. 829	338,22
plot čelný a bočný	96,39
studňa kopaná	190,01
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka vody	6,92
domáca vodáreň	2,35
prípojka kanalizácie	15,73
žumpa	44,18
prípojka plynu	11,56
spevnené plochy	8,43
vonkajšie schody	3,09
<b>Spolu stavby</b>	<b>7 392,10</b>
<b>Pozemky</b>	
LV 345 - parc. č. 829 (591 m <sup>2</sup> )	1 950,30
LV 345 - parc. č. 830 (103 m <sup>2</sup> )	339,90
<b>Spolu pozemky (694,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2 290,20</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>9 682,30</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>9 700,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **9 700,00 €**

Slovom: **Deväťtisícsemdesiat Eur**

### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V

Trebišove

25.05.2016

.....

Ing.I.Weissová

**Na liste vlastníctva č. 345 sú uvedené poznámky a ťarchy - vid'. kópia LV 345 v prílohe znaleckého posudku:**

**Iné práva a záväzky, ktoré by viazali na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené:**

## IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- list vlastníctva
- kópia z mapy
- situácia
- doklad o veku
- pôdorysný náčrt
- fotodokumentácia
- inzertná realitná ponuka