

Zadávatel' znaleckého posudku: PRO AUKCIE s.r.o. Kopčianska 10, Bratislava

Objednávka : Objednávka zo dňa 10.03.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

č.12/2024

o všeobecnej hodnote

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty - *rodinný dom sč. 148 na KN č. 285 s príslušenstvom a parcela KN č. 286, zapísané na liste vlastníctva č. 156, katastrálne územie - Milpoš.*

Obec : **MILPOŠ**

Okres : **SABINOV**

Kraj : **PREŠOVSKÝ**

Počet strán posudku : 23 x A4 písaných strán

Počet príloh posudku : 7 x A4 písaných strán

Počet vyhotovení : 3 x objednávateľ
1 x spracovateľ

V Prešove dňa 27.01.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu sč. 148 na KN č. 285 s príslušenstvom, pozemkom KN č. 286, zapísane na liste vlastníctva č. 156v katastrálnom území Milpoš, obec Milpoš, okres Sabinov.

2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Zriadenie záložného práva

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11.01.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.01.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka PRO AUKCIE s.r.o. Bratislava zo dňa 20.12.2023
- Ohlásenie drobnej stavba, vydal Obecný úrad Milpoš zo dňa 11.05.2004
- Oznámenie o vydaní súp. Čísla stavbe, vydala Obec Milpoš zo dňa 28.04.2000

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 156, k.ú. Milpoš zo dňa 27.01.2024, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Prešov zo dňa 27.01.2024, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Zameranie a obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 11.01.2024.
- Informácie ohľadom rodinného domu a príslušenstva zo dňa 11.01.2024.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 11.01.2024

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Vyhláška č. 228/2018 Z.z. Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška č. 160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

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

Vyhláška 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v platnom znení.

Vyhláška č. 263/2018 Z. z. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o

katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Zákon NR SR č. 476/2019 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. **213/2017 Zz.** ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. [492/2004 Z.z.](#) o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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.

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde: VH - východisková hodnota,

M – počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 2. štvrťroka 2023,

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota

(TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo: } TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavby [€],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],

TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O – opotrebenie stavby [%]

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pre určenie všeobecnej hodnoty sa všeobecná hodnota rozumie ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci sa budú riadiť s patričnou informovanosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pri jej stanovení sa berú všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu že táto metóda objektívne stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, množstvom hodnotiacich ukazovateľov a zohľadňuje faktory vplývajúce na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti za ktorú je možné nehnuteľnosť v mieste a čase predat'.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože rodinný dom nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby a z dôvodu že neexistujú hodnoverné podklady pre porovnanie s inými predajmi v danom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrt'rok 2024.

b) vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva č. 156 k.ú. Milpoš

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela KN č. 285 zastavaná plocha a nádvorí o výmere 431m²

parcela KN č. 286 orná pôda o výmere 1150m²

Stavby :

Rodinný dom sč. 156 na KN č. 285

B. Vlastníci:

Filičko Marián r. Filičko, Milpoš. 148, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.01.2024. Z dôvodu, že ohodnocovaná nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nebola umožnená fyzická obhliadka ich vnútorných priestorov, bola umožnená len obhliadka z vonkajšieho pohľadu z ulice a z dvora, použijem pre výpočet všeobecnej hodnoty predložený znalecký posudok č.245/2017 vypracovaný Ing. Pavol Maťufka :

- Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb, o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, zmena 568/2007 Z. z., na splnenie zákonnej povinnosti podľa § 12 ods. 2, zákona o dobrovoľných dražbách, umožniť vykonanie ohodnotenia a obhliadky nehnuteľnosti. A následného spracovania znaleckého posudku v súlade s § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách (vykonanie ohodnotenia z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

d) porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Zabezpečil som si výpis z katastra nehnuteľnosti, kópiu z katastrálnej mapy, ktoré sú dostatočným dôkazom o preukázaní vlastníckych vzťahov k oceňovanej nehnuteľnosti. Pôvodný vek rodinného domu som stanovil na základe predloženého znaleckého posudku č. 245/2017- podľa jeho príloh

e) porovnanie geodetických údajov so skutkovým stavom :

Pri obhliadke oceňovanej nehnuteľnosti a pri preskúmaní predložených dokladov ako je list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

f) vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti:

Po obhliadke stávajúceho stavu oceňovaných nehnuteľnosti zistil som tento skutkový stav.

- Rodinný dom sč.148 na KN č. 285
- Garáž na KN č. 285
- Ploty na KN č. 285
- Vonkajšie úpravy na KN č. 285
- Pozemok - parcely - KN č. 285 a KN č. 286

g) vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané:

Nie sú.

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Ohodnocovaný pozemok je zaradený v ÚPO do obytných plôch viacpodlažnej zástavby

Zdroj: internetový portál

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

*Stavebno - technický popis oceňovanej nehnuteľnosti pre výpočet ceny
technickej hodnoty*

2.1. Rodinný dom sč. 148 na KN č. 285 :

Predmetom ocenenia je rodinný dom postavený vobce Milpoš prístupný z miestnej spevnenej komunikácie. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1975 a následne v roku 2007 bola dokončená kompletná rekonštrukcia hlavne vnútorných priestorov na základe predloženého posudku. č.245/2017 užívanie prístavba k pôvodnému rodinnému domu. Rodinný dom má možnosť napojenia na obecný rozvod vodovodu, plynu a elektrickej energie.

Objekt je situovaný v zastavanom území obce Milpoš, prístupný z miestnej komunikácie, v južnej časti obce. V predmetnej lokalite je možné sa napojiť na vzdušnú elektrickú rozvodnú sieť obce, na verejný STL rozvod plynu, na verejný vodovod a kanalizáciu. Zásobovanie rodinného domu pitnou vodou je vodovodnou prípojkou z verejného obecného vodovodu, odpadové vody sú odvedené kanalizačnou prípojkou do obecnej kanalizácie. Napojenie na vzdušnú elektrickú sieť je NN vzdušnou prípojkou s istením a meraním na obvodovom murive rodinného domu, plynová prípojka je zrealizovaná až do pivnice.

Dispozičné riešenie suterénu a prízemia je v súlade so zakreslením skutkového stavu interiéru v prílohe znaleckého posudku.

Základy rodinného domu tvoria základové betónové pásy prekladané kamenivom bez izolácie, obvodové steny podzemného podlažia sú z kameňa a betónu o hr. Od 40 do 50cm, prevládajúce obvodové murivo na prízemí je z pálených tehál o hrúbke do 50 cm, priečky sú z plných pálených

tehál, strop nad podzemným podlažím je železobetónový s rovným podhľadom, strop nad prízemím je drevený, trámový podbitý doskami, trstinou a omietnutý vápennou omietkou. Krov nad celým domom je drevený valbový s krytinou z azbestocementových šablón, ktoré sú upevnené na drevených latách, krov v prednej časti je opatrený úplnými klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu - žľaby a zvody. Vonkajšie fasádne omietky sú striekané brizolitové. Podlaha v suteréne je plávajúca laminátová, podlahy na prízemí v obytných miestnostiach sú prevažne z dosák paluboviek v ostatných priestoroch je keramická dlažba, dvere v celom dome sú drevené hladké plné v drevených a kovových zárubniach, vstupné dvere sú z drevené dýhované, okná sú nové plastové zdvojené. Schodisko do podzemného podlažia je s povrchom z PVC, vnútorné omietky stien a stropov v celom rodinnom dome sú vápenné hladké opatrené maľbou. Rodinný dom v podzemnom podlaží je vybavený rozvodom svetelnej elektroinštalácie, na prízemí sú zrealizované rozvody svetelnej, zásuvkovej a motorickej elektroinštalácie s istiacou skriňou s poistkami na obvodovom murive rodinného domu z dvora. Vykurovanie rodinného domu je ústredné s osadenými panelovými radiátormi a plynovým kotlom osadeným v podzemnom podlaží. Teplá úžitková voda je riešená elektrickým bojlerom. Na prízemí v kúpeľni sa má nachádzať smaltovaná vaňa so sprchovacou pákovou batériou, keramické umývadlo s vodovodnou pákovou batériou, steny sú povrchovo upravené keramickým obkladom a na podlahe je keramická dlažba. V kuchyni v podzemnom podlaží sa má nachádzať kuchynská linka o dĺžke 5, m zhotovená na báze dreva s umývacím nerezovým drezom a s vodovodnou batériou, je tu plynový sporák s elektrickou rúrou, keramický obklad steny je zrealizovaný pri linke a sporáku. Na rodinnom dome neboli zistené podstatné praskliny ani pukliny vonkajšieho muriva, objekt je postavený z stavebných materiálov. Podľa zistenia je využívaný majiteľom

Vzhľadom na stavebnotechnický stav rodinného domu, na použitý stavebný materiál a na prevedenie prác, ako aj na skutočnosť, že rodinný dom bol daný do užívania v roku 1975 a v roku 2007 bola dokončená komplexná rekonštrukcia hlavne vnútorných priestorov, podľa zistenia z predloženého znaleckého posudku. 245/2017 stanovujem celové opotrebenie analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1975	4,96*10,88+1,55*5,82	62,99	120/62,99=1,905
1. NP	1975	4,96*19,42	96,32	120/96,32=1,246

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290

5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.4 PVC, guma	180	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	-	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	5670	6530

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10

34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
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) (5 bm)	275	-
37	Vnútorne 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 (4 ks)	40	40
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (3 ks)	70	35
40	Vnútorne 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
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	950	320

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5670 + 950 * 1,905)/30,1260$	248,28
1. NP	$(6530 + 320 * 1,246)/30,1260$	229,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,55	1975	100	49	3,21
2	Zvislé konštrukcie	21,46	1975	100	49	10,52
3	Stropy	12,88	1975	100	49	6,31
4	Zastrešenie bez krytiny	5,59	1975	80	49	3,42
5	Krytina strechy	4,16	2007	60	17	1,18

6	Klampiarske konštrukcie	0,86	2007	60	17	0,24
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,92	2007	60	17	1,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,47	2007	50	17	1,18
9	Vnútorné keramické obklady	1,21	2007	40	17	0,51
10	Schody	1,05	1975	80	49	0,64
11	Dvere	2,81	2007	50	17	0,96
12	Vráta	0,00	1975	0	0	0,00
13	Okná	7,84	2007	50	17	2,67
14	Povrchy podláh	7,47	2007	30	17	4,23
15	Vykurovanie	8,01	2007	40	17	3,40
16	Elektroinštalácia	4,43	2007	40	17	1,88
17	Bleskozvod	0,00	2007	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,42	2007	40	17	0,60
19	Vnútorná kanalizácia	0,09	2007	40	17	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,20	2007	40	17	0,09
21	Ohrev teplej vody	0,38	2007	30	17	0,22
22	Vybavenie kuchýň	2,14	2007	25	17	1,46
23	Hygienické zariadenia a WC	1,39	2007	40	17	0,59
24	Výťahy	0,00	2007	0	0	0,00
25	Ostatné	0,67	2007	40	17	0,28
	Opotrebenie					45,31%
	Technický stav					54,69%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1975		
Východisková hodnota	248,28 €/m ² *62,99 m ² *3,613*0,95	53 679,06
Technická hodnota	54,69% z 53 679,06	29 357,08
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	229,99 €/m ² *96,32 m ² *3,613*0,95	76 035,60
Technická hodnota	54,69% z 76 035,60	41 583,87

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	53 679,06	29 357,08
1. nadzemné podlažie	76 035,60	41 583,87
Spolu	129 714,66	70 940,95

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž

Jedná sa o samostatnú stavbu garáže pri rod. Dome. Základy sú ako základové pásy, zvislé nosné konštrukcie sú murované v skl. hr. Od 15 do 30 cm. Strop je podbitý, strecha je pultová, krytina strechy je plechová pozinkovaná. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenná hladké. Okná sú jednoduché drevené, podlaha je hrubá betónová, vráta sú plechové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2004	5,47*3,5	19,15	18/19,15=0,940

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4370

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4370 + 295 * 0,940)/30,1260$	154,26

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	20	60	80	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$154,26 \text{ €/m}^2 * 19,15 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	10 139,43
Technická hodnota	75,00% z 10 139,43	7 604,57

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot z ulice****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	18,75m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 12,5 m
Pohľadová plocha výplne: $12,5 * 1,5 = 18,75 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 z ulice	1992	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 18,75\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,613 * 0,95$	4 543,54
Technická hodnota	46,67 % z 4 543,54 €	2 120,47

2.3.2 Prípojka vodovodu – napojenie rod. Domu na obecný rozvod vodovodu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 vodovodu	1990	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	1 424,08
Technická hodnota	15,00 % z 1 424,08 €	213,61

2.3.3 Prípojka kanalizácie – napojenie rod. domu na obecný rozvod 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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 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	1990	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	603,75
Technická hodnota	15,00 % z 603,75 €	90,56

2.3.4 Prípojka NN**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: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,76 €/bm
Počet merných jednotiek:	10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
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 NN	1975	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 3,613 * 0,95$	558,44
Technická hodnota	2,00 % z 558,44 €	11,17

2.3.5 Spevnená plocha – plocha chodníka ku rod. domu.**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:	8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka:	8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$14 * 0,9 = 12,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Spevnená plocha	1995	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	12,6 m ² ZP * 24,56 €/m ² ZP * 3,613 * 0,95	1 062,16
Technická hodnota	27,50 % z 1 062,16 €	292,09

2.3.6 Spevnená plocha - pred garážou

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:	8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka:	8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	740/30,1260 = 24,56 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	4,5*5,2 = 23,4 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,613
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 [%]
Spevnená plocha - pred garážou	1995	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23,4 m ² ZP * 24,56 €/m ² ZP * 3,613 * 0,95	1 972,59
Technická hodnota	27,50 % z 1 972,59 €	542,46

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
ROdinný dom sč. 148 na KN č. 285	129 714,66	70 940,95
Garáž	10 139,43	7 604,57
PLot z ulice	4 543,54	2 120,47
Prípojka vodovodu	1 424,08	213,61
Prípojka kanalizácie	603,75	90,56
Prípojka NN	558,44	11,17
Spevnená plocha	1 062,16	292,09
Spevnená plocha - pred garážou	1 972,59	542,46
Celkom:	150 018,65	81 815,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v obci Milpoš v zastavanom území obce. Dom je samostatne stojaci, má jedno nadzemné podlažie, jedno podzemné podlažie. Od okresného mesta Sabinov je obec vzdialená približne 13 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 10 min. Rodinný dom je priamo prístupný z mestskej komunikácie a je možnosť napojenia na obecný rozvod elektriny, vodovodu, kanalizácie a plynu. V obci je obchod s miešaným tovarom, obecný úrad a základná škola. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na východ a západ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinným domom, ktorý je ako jednobytový. Stavba je určená k trvalému rodinnému bývaniu. Vzhľadom na svoju polohu a typ stavby sa javí využitie ako optimálne. Rodinný dom bude je využívaný na projektovaný účel a to na bývanie. V čase obhliadky je obývaný - skolaudovaný. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku je určený na celoročné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Z výsledkov miestneho šetrenia a predložených dokladov nie sú zrejmé iné výrazné ťarchy resp. riziká, ktoré by obmedzovali prípadnú predajnosť resp. využiteľnosť nehnuteľnosti. Z listu vlastníctva vyplýva, že na dané nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy. Znalcom neboli zistené žiadne iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,800	6	4,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,88
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	101,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 101,42/180$	0,563
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 81\,815,88 \text{ €} * 0,563$	46 062,34 €

3.2 POZEMKY**3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****POPIS**

Pozemok je mierne svahovitý, oplotený, zastavaný rodinným domom a príslušenstvom, prístupný z miestnej komunikácie, spôsob využitia pozemku 22, vzdialený od zastavaného územia okresného mesta cca 15 km. Súbežne s komunikáciou sú vedené rozvody kanalizácie, elektrickej energie a zemného plynu. Obec je dostupná autobusovou dopravou. Zastávka je vo vzdialenosti cca 5 min. pešej chôdze. Okolie je zastavané samostatne stojacími novými rodinnými domami.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
KN č. 285	zastavané plochy a nádvorcia	431	431,00	1/1	431,00
KN č. 286	orná pôda	1150	1150,00	1/1	1150,00
Spolu výmera					1 581,00

Obec:

Milpoš

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	2,8728
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,8728$	9,54 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,581,00 \text{ m}^2 * 9,54 \text{ €/m}^2$	15 082,74 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. KN č. 285	4 111,74
parcels č. KN č. 286	10 971,00
Spolu	15 082,74

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota rodinného domu bola stanovená metódou polohovej diferenciacie. Vzhľadom na umiestnenie rodinného domu, jeho dispozičné a architektonické riešenie, stavebno-technický stav je všeobecná hodnota rodinného domu stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 46 062,34 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 15 082,74 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom sč. 148 na KN č. 285	39 939,75
Garáž	4 281,37
Plot z ulice	1 193,82
Prípojka vodovodu	120,26
Prípojka kanalizácie	50,99
Prípojka NN	6,29
Spevnená plocha	164,45
Spevnená plocha - pred garážou	305,40
Spolu stavby	46 062,34
Pozemky	
pozemok - parc. č. KN č. 285 (431 m ²)	4 111,74
pozemok - parc. č. KN č. 286 (1 150 m ²)	10 971,00
Spolu pozemky (1 581,00 m²)	15 082,74
Spolu VŠH	61 145,08
Zaokrúhlená VŠH spolu	61 100,00

Slovom: Šestdesiatjedentisícsto Eur

V Župčanoch dňa 27.1.2024

Odtlačok znaleckej pečiatky

Ing. Milan Vinkler
znalec

IV. PRÍLOHY

Zoznam príloh znaleckého posudku

- Objednávka PRO AUKCIE s.r.o. Bratislava zo dňa 20.12.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 156, k.ú. Milpoš zo dňa 27.01.2024, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Prešov zo dňa 27.01.2024, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Ohlásenie drobnej stavba, vydal Obecný úrad Milpoš zo dňa 11.05.2004
- Oznámenie o vydaní súp. Číslo stavbe, vydala Obec Milpoš zo dňa 28.04.2000
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti slovenskej republiky pod č. spr. 2354/02 zo dňa 10.12.2002 V odbore - s t a v e b n í c t v o

- odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Evidenčné číslo znalca 913775.

Znalecký posudok je zapísaný pod poradovým číslom 12/2024.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Ing. Milan Vinkler
znalec