

Znalec: Ing. Ján Brenišin
Okružná 1026/4
911 05 Trenčín
Evidenčné číslo: 910324
č. tel: 0905603194

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka Sp. zn.: PDS-003/27-2017 JŠ z 29.05.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 22 / 2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 10229 (č. 229) na parc.č.614/2 s príslušenstvom a pozemkami parc. "C" KN č. 471, č. 478, č. 610/2, č. 611/2 a č. 614/2 k.ú.Makov obec Makov na účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 31(12)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zn. PDS-003/27-2017 JŠ zo dňa 29.05.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 10229 (č. 229) na parc.č.614/2 s príslušenstvom a pozemkami parc. "C" KN č. 471, č. 478, č. 610/2, č. 611/2 a č. 614/2 k.ú.Makov obec Makov.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

24.06.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

24.06.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka

ZP č. 57/2017

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1172 k. ú. Makov zo dňa 24.06.2019, vydaný Okresným úradom v Čadci katastrálnym odborom pod č. K1-1568/2019

Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 610/2, 611/2, 614/2 k. ú. Makov zo dňa 24.06.2019 vydaná Okresným úradom v Čadci, katastrálnym odborom pod č. K1-1569

Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 471, 478 k. ú. Makov zo dňa 24.06.2019 vydaná Okresným úradom v Čadci, katastrálnym odborom pod č. K1-1570

Vyjadrenie obce - územnoplánovacia informácia na parc. č. 471 a 478 k.ú. Makov

Fotodokumentácia pri obhliadke z exteriéru rodinného domu

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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:

a) Definície 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 pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované 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 1. štvrťrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotenie žiada vykonať s rozhodným dátumom na zistenie stavebnotechnického stavu 09.05.2017 na základe Znaleckého posudku č. 57/2017 zo dňa 27. 03. 2017, ktorý vypracoval znalec Ing. Zuzana Ponechalová, Školská 1136/45, 013 01 Teplička nad Váhom.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

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

kPD – 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

diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1172 v k. ú. Makov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C":

Parc.č. ch.n.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiestnenie pozemku	Druh
471	243	Trvalé trávne porasty	7	1	101
478	895	Trvalé trávne porasty	7	1	101
610/2	230	Trvalé trávne porasty	7	1	101
611/2	651	Trvalé trávne porasty	7	1	101
614/2	776	Zastavané plochy a nádvoría	15	1	101

Stavby:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiestn. stavby
10229	614/2	10	Rodinný dom	1

B. Vlastníci:

1	Hrošová Alena Jozefa r. Racíková, Gaštanová 1008/25, Bytča - Veľká Bytča, SR Dátum narodenia: 04.03.1942	1/1
---	---	-----

C. Ťarchy: Podľa LV č. 1172

Iné údaje: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.06.2019 bez účasti vlastníka. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, obhliadka bola vykonaná len z exteriéru rodinného domu. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.06.2019

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby
 Skutkový stav bol prevzatý z poskytnutého znaleckého posudku

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely.

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

Stavba súp. č. 10229 - parc. C KN č. 614/2
 Garáž bez súp. č. na parc. č. 614/2
 Pozemky - parc. C KN č. 471, 478, 610/2, 611/2, 614/2

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č.10229 na parc. č. 614/2 k.ú. Makov

POPIS STAVBY

Dom je samostatne stojaci v rovinnom teréne. Dom je čiastočne podpivničený, má jedno nadzemné podlažie. Pôvodná časť rodinného domu bola postavená v r.1958. Prístavba je užívaná od r.1958, dom je napojený na verejné rozvody vody, elektriny, kanalizácia je odvedená do žumpy. V súčasnosti je možnosť napojenia na obecnú kanalizáciu. Základy sú betónové, objekt je s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie na 1.PP sú murované z keramických tvárnic, na 1.NP sú murované tehlové CDm do hrúbky 450 mm. Priečky na 1.PP a 1.NP sú tehlové. Vodorovné nosné konštrukcie na 1.PP a na 1. NP je ŽB stropná doska, schodisko do 1. PP a na povalu je na povrchu s cementovým poterom. Strecha má krov väznicový, sedlový. Krytina je pozinkovaný plech včetně klampiarskych konštrukcií strechy (žľaby, zvody, komíny). Úpravy vonkajších povrchov- fasádne omietky sú škrábaným brizolitom. Podlaha je na 1.PP cementový poter, na 1.NP v obytných miestnostiach je palubová, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Vnútorne omietky sú vápenné štukové, stierkové hladené plstou. Obklady sú v prevažnej časti kúpeľne, vane, samostatnej sprchy. Výplne otvorov na 1.PP je okno jednoduché oceľové, na 1.NP sú okná dvojité drevené, dvere zvlakové v 1. PP, na 1.NP sú hladké plné alebo zasklené. V kúpeľni je vaňa oceľová s umývadlom, vodovodné batérie sú ostatné, vo WC je misa. V kuchyni je sporák elektrický, sporák na tuhé palivo, a drezové umývadlo smaltované. Vykurovanie je lokálnymi elektrickými konvektormi a kachľami na tuhé palivo. Rozvod teplej a studenej vody je pozinkované potrubie, zdroj teplej vody je bojler, elektrické rozvody sú istené poistkami, inštalácie je svetelná, kanalizácia je kameninovým potrubím.

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	1958		0	
1. PP	1975	4*9	36	
Spolu 1. PP			36	120/36=3,333
1. NP	1958	9,7*9,85	95,55	
1. NP	1975	4*10,55	42,2	
Spolu 1. NP			137,75	120/137,75=0,871

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
7	Stropy	

	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	4190

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, sneh. zachytávače)	65
13	Klmpiarske 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	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	

	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6010

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo komb. s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (1 ks)	35
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektr. alebo plynový s elekt. rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	545

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,535$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	(4190 + 0 * 3,333)/30,1260	139,08

1. NP	(6010 + 545 * 0,871)/30,1260	215,25
-------	------------------------------	--------

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1958	61	39	100	61,00	39,00
1. PP - prístavba	1975	44	39	83	53,01	46,99
1. NP	1958	61	39	100	61,00	39,00
1. NP - prístavba	1975	44	39	83	53,01	46,99

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1958		
Východisková hodnota	139,08 Eur/m ² *0,00 m ² *2,535*0,95	0,00
Technická hodnota	39,00% z 0,00	0,00
1. PP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	139,08 Eur/m ² *36,00 m ² *2,535*0,95	12 057,82
Technická hodnota	46,99% z 12 057,82	5 665,97
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	215,25 Eur/m ² *95,55 m ² *2,535*0,95	49 530,81
Technická hodnota	39,00% z 49 530,81	19 317,02
1. NP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	215,25 Eur/m ² *42,20 m ² *2,535*0,95	21 875,46
Technická hodnota	46,99% z 21 875,46	10 279,28

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	12 057,82	5 665,97
1. nadzemné podlažie	71 406,27	29 596,30
Spolu	83 464,09	35 262,27

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc.č.641/2 k.ú.Makov

POPIS STAVBY

Garáž má betónové základy, vnútorná omietka vápenná hrubá, dvere zvlakové, okná jednoduché oceľové pásy, zvislé konštrukcie murované hr.30 cm, stropy trámové bez podhľadu, krytina pozinkovaný plech, vonkajšie omietky brizolit, vnútorná omietka vápenná hrubá, dvere zvlakové, okná jednoduché oceľové, vráta drevené otváracie, montážna jama.

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	1970	8,80*4,40	38,72	18/38,72=0,000

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	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.4 klinčované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4605

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	945

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4605 + 945 * 0,465)/30,1260$	167,44

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	49	31	80	61,25	38,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$167,44 \text{ Eur/m}^2 * 38,72 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	15 613,35
Technická hodnota	38,75% z 15 613,35	6 050,17

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot predzáhradky

Plot má základy a podmurovku betónovú monolitickú, plot je rámové pletivo, vrátka sú rovnakej konštrukcie ako plot. Výška plotu 1,35 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozp. ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	105,10m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	105,10m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	141,89m ²	435	14,44 Eur/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: $35,80 + 69,30 = 105,10 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $105,1 * 1,35 = 141,89 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 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 predzáhradky	1970	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota	$(105,10\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 141,89\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,535 * 0,95$	18 907,92
Technická hodnota	2,00 % z 18 907,92 Eur	378,16

2.3.2 Plot drevený

Plot drevený má základy betónové, podmurovka betónová, samotný plot je z fošien vodorovnej konštrukcie, výška plotu 1,4 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozp.ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	52,92m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	52,92m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel'. rámoch	52,92m ²	425	14,11 Eur/m

Dĺžka plotu: $37,8 * 1,4 = 52,92 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $52,92 = 52,92 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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 drevený	1975	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(52,92\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 52,92\text{m}^2 * 14,11 \text{ Eur/m}^2) * 2,535 * 0,95$	8 677,70
Technická hodnota	12,00 % z 8 677,70 Eur	1 041,32

2.3.3 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 16,15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16,15 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 2,535 * 0,95$	2 298,20
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 2\,298,20 \text{ Eur}$	413,68

2.3.4 Kanalizácia**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 3,85 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 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 [%]
Kanalizácia	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,85 \text{ bm} * 35,19 \text{ Eur/bm} * 2,535 * 0,95$	326,27
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 326,27 \text{ Eur}$	58,73

2.3.5 NN 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.i) káblková prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	420/30,1260 = 13,94 Eur/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	8,36 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	12,1+2,4 = 14,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,535$
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 [%]
NN prípojka	1978	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14,5 \text{ bm} * (13,94 \text{ Eur/bm} + 0 * 8,36 \text{ Eur/bm}) * 2,535 * 0,95$	486,78
Technická hodnota	18,00 % z 486,78 Eur	87,62

2.3.6 Žumpa**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	3250/30,1260 = 107,88 Eur/m ³ OP
Počet merných jednotiek:	2,4*1,8*1,65 = 7,13 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,535$
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	49	31	80	61,25	38,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,13 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 0,95$	1 852,39
Technická hodnota	38,75 % z 1 852,39 Eur	717,80

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom súp. č.10229 na parc. č. 614/2 k.ú. Makov	83 464,09	35 262,27
Garáž na parc.č.641/2 k.ú.Makov	15 613,35	6 050,17
Ploty		

Plot predzáhradky	18 907,92	378,16
Plot drevený	8 677,70	1 041,32
Celkom za Ploty	27 585,62	1 419,48
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 298,20	413,68
Kanalizácia	326,27	58,73
NN prípojka	486,78	87,62
Žumpa	1 852,39	717,80
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 963,64	1 277,83
Celkom:	131 626,70	44 009,75

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom č.s.10229 je postavený na rovinatom pozemku parc.č.KN 614/2 k.ú. Makov, obec Makov, okres Čadca, v zastavanom území obce s autobusovou a železničnou dopravou, v zastavanom území obce, v časti s rodinnými domami stredného štandardu. Nehnuteľnosť je prístupná z obecnej komunikácie, ktorá prechádza časťou obce. Od centra obce je nehnuteľnosť vzdialená do 1000 m. Spojenie s okolitými obcami je zabezpečené autobusovou a železničnou dopravou, pričom autobusová zastávka sa nachádza v dosahu rodinného domu a železničná stanica sa nachádza v centre. V obci sa nachádza obecný úrad, materská základná škola, kultúrne a zdravotné stredisko, ambulancia pre dospelých. Obec Makov sa nachádza neďaleko hraničného prechodu do ČR. V obci Makov sa nachádza lyžiarske stredisko, ktoré je vyhľadávané aj zo strany Českej republiky. Lokalita sa nazýva Makov-Kopanice, Makov má niekoľko príľahlých osád. Okresné mesto Čadca je vzdialené 20 km, krajské mesto Žilina 35 km.

b) analýza využitia nehnuteľnosti :

Stavba je postavená ako rodinný dom s jedným podzemným a jedným nadzemným podlažiam s využitím na dlhodobé bývanie. Podľa predloženej územnoplánovacej informácie aj územie parcel č. 471 a č. 478 je určené pre výstavbu objektov pre bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené. Ťarchy sú uvedené na LV č.1172. Podľa predloženej územnoplánovacej informácie nie je parcela č. 478 prístupná z verejnej komunikácie, iba po súkromnom pozemku

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni 0,5, ktorá zodpovedá situácii na trhu nehnuteľností objektov podobného charakteru v uvedenej lokalite. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcom texte.

V danej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe v porovnaní s ponukou. Nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej lokalite v stredovej časti Kopanice obce Makov. Súčasný technický stav nehnuteľností nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Miera nezamestnanosti je s ponukou pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti sú objekty pre bývanie. Skladba obyvateľstva v mieste stavby je s malou hustotou obyvateľstva. Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je na juhovýchod. Konfigurácia terénu je tvorená mierne svahovitým terénom. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby je s elektrickou prípojkou, vodovodom. Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus. Občianska vybavenosť je na úrovni obce, obecný úrad, základná škola, zdravotné stredisko. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les vo

vzdialenosti do 1000 m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby je bez záťaže hlukom a prašnosťou od dopravy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,275	13	3,58
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,500	6	9,00
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obch. sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	8	8,00
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, a pod.				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,275	7	1,93

	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	126,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 126,7 / 180$	0,704
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 44\ 009,75 \text{ Eur} * 0,704$	30 982,86 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky v k.ú. Makov

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v obytnej zóne Makov-Kopanice. Ide rázovitú kysuckú obec s veľmi dobrým autobusovým spojením s centrom mesta, so železničnou dopravou, priame spojenie s Českou republikou. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v blízkosti prírodných lokalít. Obec Makov leží na severozápadnom Slovensku, obklopené vrchmi Beskýd a Javorníkov. Makov leží v povodí rieky Kysuce. Pozemky sú v na rovinatom teréne. Prístup k domu je po miestnej komunikácii. V mieste je možnosť napojenia na elektrický prívod a vodovod, kanalizáciu. Spojenie s krajským mestom Žilina je autobusovou dopravou. Spojenie s mestom Čadca je SAD a železnica. V blízkosti rodinného domu je zastávka SAD. V blízkosti je miestna komunikácia hlavný ťah Klokočov a Česká republika. V meste je základné občianske vybavenie mestský úrad, pošta, materská škola, základná škola 1-9. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú prírodné krásy, chránená oblasť Javorníkov, územie je vyhľadávanou turistickou a športovou oblasťou. Pozemky sú napojené na elektrinu, vodovodnú prípojku, kanalizáciu do žumpy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
610/2	trvalý tráv. porast	230,00	1/1	230,00
611/2	trvalý tráv. porast	651,00	1/1	651,00
614/2	zastavané plochy a nádvoria	776,00	1/1	776,00
Spolu výmera				1 657,00

Obec:

Makov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	3,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,3120
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 4,3120$	14,32 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 657,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ Eur/m}^2$	23 728,24 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parc. č. 610/2	$230,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 293,60
parc. č. 611/2	$651,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 322,32
parc. č. 614/2	$776,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	11 112,32
Spolu		23 728,24

3.2.1.2 Pozemky v k.ú. Makov

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v obytnej zóne obce Makov. Pozemky sú v na rovinatom teréne. Prístup k parc. č. 471 je po miestnej komunikácii. V mieste je možnosť napojenia na elektrický prívod a vodovod, kanalizáciu. Spojenie s krajským mestom Žilina je autobusovou dopravou. Spojenie s mestom Čadca je SAD a železnica. V blízkosti rodinného domu je zastávka SAD. Pozemky sú napojiteľné na elektrinu, vodovodnú prípojku, kanalizáciu do žumpy. Negatívom je chýbajúci prístup parcely č. 478 na miestnu komunikáciu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
471	trvalý tráv. porast	243,00	1/1	243,00
478	trvalý tráv. porast	895,00	1/1	895,00
Spolu výmera				1 138,00

Obec:

Makov

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	3,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 0,80$	3,4496
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 3,4496$	11,45 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,138,00 \text{ m}^2 * 11,45 \text{ Eur/m}^2$	13 030,10 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parc. č. 471	$243,00 \text{ m}^2 * 11,45 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 782,35
parc. č. 478	$895,00 \text{ m}^2 * 11,45 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	10 247,75
Spolu		13 030,10

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom súp. č.10229 na parc. č. 614/2 k.ú. Makov	24 824,63
Garáž na parc.č.641/2 k.ú.Makov	4 259,32
Ploty	
Plot predzáhradky	266,22
Plot drevený	733,09
Spolu za Ploty	999,31
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	291,23
Kanalizácia	41,35
NN prípojka	61,68
Žumpa	505,33
Spolu za Vonkajšie úpravy	899,59
Spolu stavby	30 982,86
Pozemky	
Pozemky v k.ú. Makov - parc. č. 610/2 (230 m ²)	3 293,60
Pozemky v k.ú. Makov - parc. č. 611/2 (651 m ²)	9 322,32
Pozemky v k.ú. Makov - parc. č. 614/2 (776 m ²)	11 112,32
Pozemky v k.ú. Makov - parc. č. 471 (243 m ²)	2 782,35
Pozemky v k.ú. Makov - parc. č. 478 (895 m ²)	10 247,75
Spolu pozemky (2 795,00 m²)	36 758,34
Všeobecná hodnota celkom	67 741,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	67 700,00

Slovom: Šestdesiatsedemtisícšesťsto Eur

V Trenčíne dňa 04.07.2019

Ing. Ján Brenišin

IV. PRÍLOHY

Objednávka

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1172 k. ú. Makov zo dňa 24.06.2019, vydaný Okresným úradom v Čadci katastrálnym odborom pod č. K1-1568/2019

Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 610/2, 611/2, 614/2 k. ú. Makov zo dňa 24.06.2019 vydaná Okresným úradom v Čadci, katastrálnym odborom pod č. K1-1569

Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 471, 478 k. ú. Makov zo dňa 24.06.2019 vydaná Okresným úradom v Čadci, katastrálnym odborom pod č. K1-1570

Potvrdenie obce Makov o veku stavby pod č. 1135/2008/33 z 08. 07. 2008

Vyjadrenie obce - územnoplánovacia informácia na parc. č. 471 a 478 k.ú. Makov

Pôdorysy podlaží a garáže

Znalec: Ing. Ján Brenišin

číslo posudku: 22/2019

Fotodokumentácia pri obhliadke z exteriéru rodinného domu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910324. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 22/2019.

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

Podpis znalca