

**Meno, adresa znalca: Ing. Vladár Vojtech, ul.L. Štúra 39, 990 01 Veľký Krtíš**  
**č.tel. 047/4825232, mobil 0903 515923**  
**znalec v odbore Stavebníctvo**  
**odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností**

**Zadávatel': PDA s.r.o.**  
**Na Šefranici 27**  
**010 01 Žilina**

**Číslo objednávky : 08506 zo dňa 09.12.2008**

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 1/2009**

**Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Rodinného domu č.s. 559 s príslušenstvom pozemkami parc.č. 1535 a 1536/1 k.ú. Veľký Krtíš pre účel dobrovoľnej dražby.**

**Dátum vyhotovenia: 15.01.2009**

**Počet strán (z toho príloh): 29 ( 10)**

**Počet odovzdaných vyhotovení: 5**

# L ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca podľa objednávky :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Rodinného domu č.s. 559 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 1535 a 1536/1 k.ú. Veľký **Krtíš** pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona **č.527/2002 Z.z.**

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 09.12.2008.

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 07.01.2009, dátum obhliadky a zamerania.

1.4. Dátum, ta ktorému je vypracovaný posudok: 15.01.2009.

U Podklady pre vypracovánu!@ znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané objednávateľom v origináloch :

Objednávka č.k. 08506 zo dňa 09.12.2008

Výzva č.k. 08506 zo dňa 09.12.2008

1.5.2 Obstarané znalcom v origináloch :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva **č.2810** k. ú. Veľký Krtíš, zo dňa 22.12.2008.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva **č.399** k. ú. Veľký Krtíš, zo dňa 22.12.2008.

Kópia z katastrálnej mapy **map.list č. 2-3/32, 2-3/34** k. ú. Veľký Krtíš zo dňa 22.12.2008.

Rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia zo dňa 24.1.1979.

Projektová dokumentácia rodinného domu z r. 1975.

Situačný náčrt.

Fotodokumentácia.

1.5 Použitý právny predpis :

Príloha **č. 3** vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky **č.626/2007 Z.z.** a **č.605/2008 Z.z.** .

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch ....

Vyhláška MS SR **č.490/2004 Z.z.**, ktorou sa vykonáva Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch ....v znení vyhlášky **č.500/2005 Z.z.** a vyhlášky **č.534/2008 Z.z.**

Vyhláška MS SR **č. 492/2004 Z.z.** o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky **č.626/2007 Z.z.** a **č.605/2008 Z.z.**

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

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

Časopisy **Znalectvo** ročníky 1996 - 2008.

1.3 Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.8.1 List vlastníctva č.2810 vydaný Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Veľký Krtíš k.ú. Veľký Krtíš zo dňa 22.12.2008.

A. Majetková podstata:

Stavby

Rodinný dom súp.č. 559 na parc.č. 1535.

B. Vlastníci:

1 Tuhársky Jaroslav **r.Tuhársky a Anna Tuhárska r.Paholíková**, L.Štúra **12, Veľký Krtíš**, PSČ 990 01, SR nar. 16.08.1955 nar. 22.09.1956 spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Tarchy:

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech TOMA úverová a leasingová, **a.s.**, Májová 1319, 022 01 Čadca, IČO 36 664 090, zriadené zmluvou **č.20547** zo dňa 11.1.2008 - V 47/2008 zo dňa 21.1.2008 - 41/08

Por.č.: 1

Dňa 16.9.2008 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. ExÚ 224/07 zo dňa 18.8.2008 - Z 1768/2008 - 916/08 /ExÚ Bratislava, **JUDr. Martin Hermanovský/**

1.8.2 List vlastníctva č.399 vydaný Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Veľký Krtíš k.ú. Veľký Krtíš zo dňa 22.12.2008.

A. Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1535 Zastavané plochy a nádvoría vo výmere 447,00 **m<sup>2</sup>**

parc.č. 1536/1 Záhrady vo výmere 295,00 **m<sup>2</sup>**

B. Vlastníci:

1 Tuhársky Jaroslav, 990 01, Veľký Krtíš, **č.559**, SR

**nar.** 16.08.1955 spoluvlastnícky podiel 1/1

**C. Ťarchy:**

**Por.č.:** 1

**Záložné právo** v prospech TOMA úverová a leasingová, **a.s.**, Májová 1319, 022 01 Čadca, IČO 36 664 090, **zriadené** zmluvou **č.20547** zo dňa 11.1.2008 - V 47/2008 zo dňa 21.1.2008 - 41/08

**Por.č.:** 1

**Dňa** 16.9.2008 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti **č. ExÚ 224/07** zo dňa 18.8.2008 - Z 1768/2008 - 916/08 /ExÚ Bratislava, **JUDr.** Martin Hermanovský/

1.9 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka spojená so zameraním vykonaná dňa 07.01.2009 za účasti vlastníka.

Fotodokumentácia vyhotovená znalcom pri obhliadke.

1.10 Osobitné požiadavky objednávateľa: podľa § 12 ods.1) zákona **č.527/2002** ohodnotiť **aj** závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metódy:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov, že pre porovnávaciu metódu v čase hodnotenia nie sú v lokalite k dispozícii porovnateľné obchodované objekty s hodnovernými údajmi a pre kombinovanú metódu na predmet ohodnotenia z titulu jeho využitia sa nepočíta s výnosom formou prenájmu.

Výpočet východiskovej hodnoty **je** vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov USI Žilina publikovaných v počítačovom programe HYPO .

1.2 Porovnanie dokumentácie s@ skutkovým stavom :

Poskytnutá dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom, stavba je zakreslená. Pôdorysný rozmer podlaží sa podľa zamerania líši od rozmerov uvedených v predloženej projektovej dokumentácii o 100 mm v oboch smeroch, iné rozdiely neboli zistené. Spolu s pozemkami parc.č. 1535 a 1536/1 je oplotený a užívaný aj pozemok parc.č.1536/2, ktorý nebol súčasťou objednávky na ocenenie. Skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku, rozmery zo zamerania sú uvedené v situačnom náčrte. Kolaudačné rozhodnutie nebolo vlastníkom predložené, vek stavby je stanovený na základe predloženého Rozhodnutia o predĺžení platnosti Stavebného povolenia zo dňa 24.1.1979. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom pri obhliadke.

1.3 Vymenovanie jednotlivých oceňovaných častí nehnuteľností:

Pozemky

parc.č. 1535 Zastavané plochy a nádvoría vo výmere 447,00 **m<sup>2</sup>**.

parc.č. 1536/1 Záhrady vo výmere 295,00 **m<sup>2</sup>**.

Stavby

Rodinný dom **súp.č.559** na **parc.č.** 1535.

Plot na **parc.č.** 1535 a 1536/1.

**Vonkajšie úpravy na parc.č.** 1535.

1.4 Vymenovanie jednotlivých **častí** nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky **vysporiadané**: neboli zistené.

## 2. STÄWOVENIE TECHNICEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s.SSD Veľký Mi

Rodinný dom č.s.559 na parc.č. 1535 v okresnom meste Veľký Krtíš, JKSO 803 6111 /KS 111 0 / - Kcú zo stránky USI pre JKSO 800.

Samostatne stojaci rodinný dom v rodinnej zástavbe okresného mesta s počtom obyvateľov do 15 000.

Rodinný dom má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia.

Dispozičné riešenie stavby je nasledovné :

**1.PP - chodba**, kotolňa, garáž a tri sklady.

**1.NP - hala so** schodišťom, chodba, dve izby, kúpeľňa s **WC**, kuchyňa, špajza, závetrie a loggia.

**2.NP - hala so** schodišťom, tri izby, kúpeľňa, chodba, terasa a loggia.

Po konštrukčnej stránke ide o stavbu tradične murovanú z dierovaných tehál metrického formátu 3,5 **CDm** v skladobnej hrúbke muriva 37,5 cm 1.PP a 1.NP. Murivo 2.NP je prevedené z pórobetónových tvárnic hr. **400 mm**. Základy betónové s izoláciou proti vlhkosti, stropy z keramických nosníkov a vložiek s **omietnutým podhlľadom**, deliace konštrukcie murované. Strecha plochá jednoplášťová s tepelnou **izoláciou zo sypanej škváry**, strešná krytina z asphaltových pásov. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného **plechu úplné**, vonkajšie omietky zo škrabaného brizolitu, sokel obložený **remienkovým** obkladom. **Vnútorne omietky stien** vápenné štukové. Dvere hladké plné a zasklené, okná drevené dvojité. V oboch **nadzemných podlažiach je** na podlahách obytných miestností **PVC**, v miestnostiach príslušenstva keramická **dlažba**, v **kuchyni a špajzi 1.NP PVC**. V podzemnom podlaží **je** na podlahách všetkých miestností cementový **poter**. **Elektroinštalácia** 1.PP svetelná aj motorická s poistkami, v nadzemných podlažiach je iba svetelná **elektroinštalácia**. Vykurovanie ústredné teplovodné s kotlom na zemný plyn, radiátory oceľové článkové. Do vykurovacieho systému je ako alternatíva súčasne napojený aj kotol na pevné palivo. V kuchyni je sporák na zemný plyn s rúrou, oceľový smaltovaný drez a kuchynská linka na báze dreva **dl.** 300 cm. Príprava teplej vody v elektrickom ohrievači o objeme 80 l umiestneným v 1.PP. Rozvody vody vo všetkých podlažiach z pozinkovaných **rúr** z centrálného zdroja na teplú aj studenú vodu. Rodinný dom je napojený na elektrinu, zemný plyn, verejný vodovod a kanalizáciu. V kúpeľni 2.NP je oceľová smaltovaná vaňa, vývod vody s batériou a odpadu pre umývadlo. V kúpeľni 1.NP je oceľová smaltovaná vaňa, keramické umývadlo a splachovacie **WC**. V kúpeľni **2.NP je** iba oceľová smaltovaná vaňa, keramické umývadlo nie je namontované napriek stavebnej pripravenosti. Vodovodné batérie sú bežné, v 1.PP je vývod studenej vody na vonkajšej stene ukončený záhradným ventilom. Keramické obklady sú prevedené v oboch kúpeľniach, obložené sú aj obmurované vane a obklad je aj v kuchyni nad linkou. Na **1.NP aj 2.NP je** loggia s orientáciou do ulice, nad závetrím 1.NP je terasa prístupná z 2.NP. Elektrický rozvádzač s poistkami je umiestnený v 1.NP na obvodovom múre pri vonkajších schodoch.

Technický stav rodinného domu bol v čase obhliadky zodpovedajúci veku, neboli viditeľné žiadne závažné poruchy nosných konštrukcií. Na severnej stene objektu **sú** na fasáde **1.NP** nad remienkovým obkladom na brizolitovej omietke viditeľné stopy po zatečení prípadne sanitre z tehál obvodového muriva (viď fotodokumentáciu). V čase obhliadky bola stena suchá. Remeselné prevedenie keramických dlažieb na **1.NP aj 2.NP je** na nižšej úrovni, čo sa týka **rovinnosti** aj pravidelnosti uloženia dlažby. Niekoľko dlaždíc v hale a na schodišti bolo navyše uvoľnených z lôžka. Vek stavby je stanovený na základe predloženého Rozhodnutia o predĺžení platnosti stavebného povolenia z roku 1979.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1979

Vek: 2009 - 1979 = 30 r.

Životnosť stavby: 100 r.

Predpokladaný rok zániku stavby: 2079

Opotrebenie:  $30 \text{ r.} * 100 \% / 100 \text{ r.} = 30,00 \%$

### VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku  $\text{m}^2$  ZP podia zásad uvedených v použítom katalógu.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,11

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: i

## 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<i>i</i>	Osadenie do terény	
1.2.a	v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
4.1.d	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
5.1	tehlové (priečovky, 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.a	s rovným pohľadom betónové monolit, i prefabrikované	1040
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
<b>16.</b>	<b>Obklady fasád</b>	
15.1.c	obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 2/3	170
15.3.c	obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/3 do 1/2	80
15.4.c	obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	100
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.</b>	
16.6	cementový poter	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
18.3	dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	340
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy @st. miestností</b>	
23.6	cementový poter, tehlová dlažba	50
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
24.1.b	teplovod, s rozvod, bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>2i</b>	<b>Elektroinštalácia f bez rozvádzačov)</b>	
25.1	svetelná, motorická	280
<b>3i</b>	<b>[Rozvod vody</b>	
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
31.1	rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>iž'IS</b>
<b>Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:</b>		
<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>	<b>j</b>
32.5	oceľové (1 ks)	95
<b>33</b>	<b>Kanalizácia d@ verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
33.2	plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	

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
35.1.b	kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
38	Vodovodné batérie	
38.4	ostatné (1 ks)	15
	<b>Spolu</b>	<b>430</b>

**Zastavaná plocha vrátane prnstavieb:** 112,86 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vplyvu zastavanej plochy:** 120 / 112,86 = 1,063  
**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**  
 (5275 + 430 \* 1,063)730,1260 = 190,27 EUR/m<sup>2</sup>

**Pôvodná stavba z roku 1979**

**Zastavaná plocha:** 9,90\*11,40 = 112,86 m<sup>2</sup>

**Východisková hodnota:** 112,86 m<sup>2</sup>\*190,27 EUR/m<sup>2</sup>\*2,11\*1 = 45 309,87 EUR  
**Technický stav:** 100 % - 30,00 % = 70,00 %  
**Technická hodnota:** 70,00 % z 1 364 987,53 Sk = **31 716,91 EUR**

Technická hodnota 1. podzemného podlažia spolu: 31 716,91 EUR

## . NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Základy	
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
4.1.d	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	1000
i	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
S	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit, i prefabrikované	1040
B	Ploché strechy	
9.2	jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
11.6	z asfaltovej lepenky	55
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
12.2.a	z pozinkovaného plechu úplné strechy	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.1.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	

16.5	liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
18.3	dvojité drevené s doskovým ostentim s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	340
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
19.3	kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností fokrém obytných kuchýň)</b>	
22.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy osi miestnosti</b>	
23.2	keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
24.1.b	teplovod, s rozvod, bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel, a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)</b>	
25.2	svetelná	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
31.1	rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>6815</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
33.2	plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
36.3	plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
36.8	drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15
36.11	kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
<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	splachovači bez umývsdls (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
40.2	prevažnej časti kúpelne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
40.4	vane (1 ks)	15
40.7	kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
45.2	s poistkami (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>8SS</b>

**Zastavaná plocha vrátane pristaviesto:** 125,61 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vplyvu zastavanej plochy:** 120 / 125,67 = 0,955  
**Hodnota RU** ma m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:  
 5815 + 605 \* 0,955 = 212,21 EUR/m<sup>2</sup>

### Pôvodná stavba z roku 1979

**Zastavaná plocha:** 9,90\*11,40+(2,00+2,70)\*0,50\*5,45 = 125,67 m<sup>2</sup>

**Východisková hodnota:** 125,67 m<sup>2</sup>\*212,21 EUR/m<sup>2</sup>\*2,11\*1 = 56 270,39 EUR  
**Technický stav:** 100 % - 30,00 % = 70,00 %  
**Technická hodnota:** 70,00 % z 56 270,39 = **39 389,27 EUR**

**Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu:** 39 389,27 EUR

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnote
<b>4</b>	M <sup>4</sup> l'ivc	
4.2.d	murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30cm do 40cm	735
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
5.1	tehlové (priečovky, 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.a	s rovným pohľadom betónové monolit, i prefabrikované	1040
<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	260
<b>15.</b>	<b>Obklady fasád</b>	
15.4.c	obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	50
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
18.3	dvojité drevené s doskovým ostentim s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	340
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
19.3	kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností fokrém obytných kuchýň)</b>	
22.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy @st. miestností</b>	
23.2	keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
24.1.b	teplovod, s rozvod, bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)</b>	
25.2	svetelná	155
<b>30</b>	<b>IRozvod vody</b>	

30.1.a	z pozinkované potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	<b>SpoSe</b>	<b>446®</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
33.2	plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
37.2	vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
38.4	ostatné (2 ks)	30
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
40.2	prevažnej časti kúpelne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	
40.4	vane (1 ks)	
	<b>Spolu</b>	

**Zastavaná plocha vrátane prístavieb:** 112,86 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vplyvu zastavanej plochy:** 120 / 112,86 = 1,063  
**Hodnota RU na m zastavanej plochy podlažia:**  
 4400 + 165 \* 1,063 = 151,86 EUR/m<sup>2</sup>      4 575,00 Sk/m<sup>2</sup>

**Pôvodná stavba z roku 1979**

**Zastavaná plocha:** 9,90\*11,40 = 112,86 m<sup>2</sup>

**Východisková hodnota:** 112,86 m<sup>2</sup>\*151,86 EUR/m<sup>2</sup>\*2,11\*1 = 36 163,12 EUR  
**Technický stav:** 100 % - 30,00 % = 70,00 %  
**Technická hodnota:** 70,00 % z 36 163,12 EUR = **25 314,18 EUR**

**Technická hodnota 2. nadzemného podlažia spolu: 25 314,18 EUR**

## VYHODNOTENIE

Podlažie	VH [Sk]	TH [Sk]
1. podzemné podlažie	45 309,87	31 716,91
1. nadzemné podlažie	56 270,39	39 389,27
2. nadzemné podlažie	36 163,12	25 314,18
<b>Spolu</b>	<b>137 743,38</b>	<b>96 420,38</b>

## 2.2 PLOTY

### 2.2.1 Plot: Uličný plot

**Uličný plot na parc.č.1535, JKSO 815 2 (KS 2 ex) - kúč zo stránky US! Žilina.**

**Plot z ocelevej tyčoviny v rámoch s výškou výplne 90 cm na betónových základoch a podmurovke. Ocelová tyčovina je uchytená do platových pilierov z vápennopieskových bielych tehál. Súčasťou plota sú ocelové plotové vráta s výplňou z ocelevej tyčoviny.**

**Začiatok užívania:** 1979

**Vek:** 2009-1979 = 30 r.

**Životnosť:** 50 r.

**Opotrebenie:** 30 \* 100 / 50 = 60 %

Koeficient vyjadrujúci 2,11

Koeficient vyjadrujúci územný

Dĺžka plotu: 9,00+9,00 = 18,00 m

Pohľadová plocha výplne: 18,00\*0,90 = 16,20 m<sup>2</sup>

№	Popis	Počet MJ	Body/MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	18,00m	700	23,24 EUR/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,00m	926	30,74 EUR/m
	<b>Spolu:</b>		1 @2S	§3,S)S EUR/mTB
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	16,20m <sup>2</sup>	43i	14,44 EUR/m <sup>2</sup>
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	75@5	249,12 EUR/ks

#### Východisková hodnota

(18,00m\*53,98 EUR/m + 16,20m<sup>2</sup>\*14,44 Sk/m<sup>2</sup> + 1ks\*249,12

Sk/ks)\*2,11\*1

= 3 069,39 EUR

Technický stav: 100 % - 60,00 %

= 40,00 %

Technická hodnota: 40,00 % z 3 069,39 EUR

= 1 227,76 EUR

### 2.2.2 Plot: Záhradný plot

Záhradný plot na parc.č. 1536/1, JKSO 815 2 (KS 2 ex) - kcú zo stránky US! Žilina.

Plot zo strojového pletiva s výškou 130 cm na oceľových stĺpikoch.

Začiatok užívania: 1979

Vek: 2009-1979 = 30 r.

☼: 40 r.

nie: 30 \* 100 / 40 = 75 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,11

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Dĺžka plotu: 21,00 m

Pohľadová plocha výplne: 21,00\*1,30 = 27,30 m<sup>2</sup>

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Bodlw/fij	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	21,00m	170	5,64 EUR/m
	<b>Spolu:</b>		170	§,64 EUR/m
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	27,30m <sup>2</sup>	31i	12,61 EUR/omŽ

Východisková hodnota

$(21,00\text{m}^2 * 5,64 \text{ EUR/m} + 27,30\text{m}^2 * 12,61 \text{ Sk/m}^2) * 2,11 * 1$	=	976,28 EUR
<b>Technický stav:</b> 100 % - 75,00 %	=	25,00 %
<b>Technická hodnota:</b> 25,00 % z 976,28 EUR	=	<b>244,07 EUR</b>

## 2.3 VONKAJŠIE UPR,

### 2.3.1 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha

**Spevnená plocha na parc.č.1535, JKSO 822 2 (KS 211) - Kcú zo stránky USI Žilina pre JKSO 800.**

**Betónová plocha z monolitického betónu hr. do 100 mm na prístup do rodinného domu a do garáže.**

<b>Začiatok užívania:</b>	1979
<b>Vek:</b>	2009 - 1979 = 30 r.
<b>Základná životnosť:</b>	50 r.
<b>Opotrebenie vonkajšej úpravy:</b>	$30 * 100 / 50 = 60,00 \%$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	2,11
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	1
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$8,00 * (i, 00 + i, 30) + 12,40 * 1,20 + 12,60 * 1,20 = 48,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2, 5)
<b>Bod:</b>	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
<b>Položka*.</b>	8.2. a) Do hrúbky 100 mm
<b>Kód KS:</b>	2111 Cestné komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	260,00 bodov/m <sup>2</sup> ZP = 8,63 EUR/m <sup>2</sup> ZP

Východisková hodnota:	$48,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Sk/m}^2 \text{ ZP} * 2,11 * 1$	=	881,33 EUR
Technický stav:	100 % - 60,00 %	=	40,00 %
Technická hodnota:	40,00 % z 881,33 EUR	=	<b>352,53 EUR</b>

### 2.3.2 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody

**Vonkajšie schody na parc.č.1535, JKSO 822 2 (KS 211) - Kcú zo stránky USI Žilina pre JKSO 800.**

**Vonkajšie schody z monolitického betónu na terén zo stupňami z terazzovej dlažby na prístup do rodinného domu.**

<b>Začiatok užívania:</b>	1979
<b>Vek:</b>	2009 - 1979 = 30 r.
<b>Základná životnosť:</b>	60 r.
<b>Opotrebenie vonkajšej úpravy:</b>	$30 * 100 / 60 = 50,00 \%$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	2,11
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	i
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$(10+3) * 1,20 = 15,6 \text{ bm stupňa}$

<b>Kategória:</b>	10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
<b>Bod:</b>	10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
<b>Kód KS:</b>	2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 385,00 bodov/bm stupňa = 12,78 EUR/bm stupňa

Východisková hodnota

$15,6 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ EUR/bm stupňa} * 2,11 * 1$	=	420,67 EUR	
Technický stav:	100 % - 50,00 %	=	50,00 %
Technická hodnota:	50,00 % zo 420,67 EUR	=	<b>210,34 EUR</b>

### 2.3.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

**Kanalizačná prípojka na parc.č. 1535, JKSO 827 2 (KS 222 3), kcú zo stránky USI Žilina pre JKSO 800.**

**Kanalizačná prípojka z rodinného domu do verejnej kanalizácie z kameninového potrubia priemeru 150 mm.**

**Začiatok užívania:** 1979  
**Vek:** 2009 - 1979 = 30 r.  
**Základná životnosť:** 60 r.  
**Opotrebenie vonkajšej úpravy:**  $30 * \text{íoo} / 60 = 50,00 \%$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,11  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 1  
**Počet merných jednotiek:** 7, 0 0 bm

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** i 060, 00 bodov/bm = 35,19 EUR/bm

**Východisková hodnota:**  $7 \text{ bm} * 35,19 \text{ EUR/bm} * 2,11 * 1 = 519,76 \text{ EUR}$   
**Technický stav:**  $100 \% - 50,00 \% = 50,00 \%$   
**Technická hodnota:**  $50,00 \% \text{ z } 519,76 = 259,88 \text{ EUR}$

### 2.3.4 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

**Plynová prípojka na parc.č.1535, JKSO 827 5 (KS 222 1), kcú z USI Žilina pre JKSO 800.**  
**Plynová prípojka z uličného verejného rozvodu od regulátorovej skrinky do rodinného domu.**

**Začiatok užívania:** 1979  
**Vek:** 2009 - 1979 = 30 r.  
**Základná životnosť:** 40 r.  
**Opotrebenie vonkajšej úpravy:**  $30 * \text{íoo} / 40 = 75,00 \%$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,11  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 1  
**Počet merných jednotiek:** 8,00 bm

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
**Kód KS:** 2211 Dialkové rozvody ropy a plynu  
**Kód KSž:** 2221 Miestne plynovody  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 425, 00 bodov/bm = 14,11 EUR/bm

**Východisková hodnota:**  $8 \text{ bm} * 14,11 \text{ EUR/bm} * 2,11 * 1 = 238,18 \text{ EUR}$   
**Technický stav:**  $100 \% - 75,00 \% = 25,00 \%$   
**Technická hodnota:**  $25,00 \% \text{ z } 238,18 \text{ EUR} = 59,55 \text{ EUR}$

### ξ=3.5 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

**Vodovodná prípojka na parc.č.1535, JKSO 827 1 /KS 222 21 - kcú z USI Žilina pre JKSO 800.**  
**Vodovodná prípojka do rodinného domu z potrubia DN 25 mm v dĺžke 8,00 m z vodomernej šachty rodinného domu.**

**Začiatok užívania:** 1979  
**Vek:** 2009 - 1979 = 30 r.  
**Základná životnosť:** 40 r.  
**Opotrebenie vonkajšej úpravy:**  $30 * \text{íoo} / 40 = 75,00 \%$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,11  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** i  
**Počet merných jednotiek:** 8, 0 0 bm

**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 navítavacieho pásu  
**Kód KS:** 2212 Dialkové rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1 7 80, 0 0 bodov/bm = 59, 09 EUR/bm

**Východisková hodnota:** 8 bm\*59,09 EUR/bm\*2,11\*1 = 997,44 EUR  
**Technický stav:** 100 % - 75,00 % = 25,00 %  
**Technická hodnota:** 25,00 % z 997,44 = 249,36 EUR

### 2.3.6 Vonkajšia úprava: Vodomerňá šachta

**Vodomerňá šachta** na parc.č.1535, JKSO 825 5 (KS 221 2) - Kcú zo stránky USI Žilina pre JKSO 800.

**Vodomerňá šachta** vybudovaná z monolitického betónu zakrytá oceľovým poklopom.

**Začiatok užívania:** 1979  
**Vek:** 2009 - 1979 = 30 r.  
**Základná životnosť:** 60 r.  
**Opotrebenie vonkajšej úpravy:**  $30 * 100 / 60 = 50,00 \%$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,11  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 1

**Počet merných jednotiek:**  $1,20*1,20*1,20 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$

**Kategória:** 1. vodovod (JKSO 827 i)

**Bod:** 1.5. Vodomerňá šachta (JKSO 825 5)

**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Kód KS:** 2142 Tunely a podzemné dráhy

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 7 660,00 bodov/m<sup>3</sup> OP = 254,27 EUR/m<sup>3</sup> OP

**Východisková hodnota**

$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,11 * 1 = 928,16 \text{ EUR}$   
**Technický stav:** 100 % - 50,00 % = 50,00 %  
**Technická hodnota:** 50,00 % z 928,16 EUR = 464,08 EUR

### 2.3.7 Vonkajšia úprava: Oporný múrik

**Oporný múrik** na parc.č.1535, JKSO 815 4 (KS 2 ex), - Kcú zo stránky USI Žilina pre JKSO 800.

**Oporný múrik** z monolitického betónu pozostávajúci z troch samostatných oddelených častí v situačnom náčrte vyznačených OM1, OM2, OM3. Šírka múrika 300 mm, priemerná výška nad terénom 400 mm.

**Začiatok užívania:** 1979  
**Vek:** 2009 - 1979 = 30 r.  
**Základná životnosť:** 80 r.  
**Opotrebenie vonkajšej úpravy:**  $30 * 100 / 80 = 37,50 \%$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,11  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 1  
**Počet merných jednotiek:**  $(2*8,00+13,80) * 0,30 * 1,10 = 9,83 \text{ m}^3 \text{ OP}$

**Kategória:** 9. Oporné múry (JKSO 815 4)

**Bod:** 9.3. Betónové - monolitické

**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1 300, 00 bodov/m<sup>3</sup> op = 43,15 EUR/m<sup>3</sup> OP

**Východisková hodnota**

$9,83 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,11 * 1 = 894,99 \text{ EUR}$   
**Technický stav:** 100 % - 37,50 % = 62,50 %  
**Technická hodnota:** 62,50 % z 894,99 EUR = 559,37 EUR

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ Ä TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
<b>RD e.s.559 Veľký Krtíš</b>	<b>137 743,30 EUR</b>	<b>M 4Žš,M EUR</b>
<b>Ploty</b>		
Uličný plot	3 069,39 EUR	1 227,76 EUR
Záhradný plot	976,28 EUR	244,07 EUR
<b>Celkom</b>	<b>4 045,67 EUR</b>	<b>1 471,83 EUM</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Spevnená plocha	881,33 EUR	352,53 EUR
Vonkajšie schody	420,67 EUR	210,34 EUR
Kanalizačná prípojka	519,76 EUR	259,88 EUR
Plynová prípojka	238,18 EUR	59,55 EUR
Vodovodná prípojka	997,44 EUR	249,36 EUR
".'odomerná šachta	928,16 EUR	464,08 EUR
Oporný múrik	894,99 EUR	559,37 EUR
<b>Celkom</b>	<b>4 558,53 EUM</b>	<b>2 154,91 EUM</b>
<b>Spolu:</b>	<b>146 66%58 EUM</b>	<b>100 047,10 EUR</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 Analýza polohy nehnuteľnosti:

**Nehnutel'nosť'** sa nachádza v svahovitom teréne vo svahu orientovanom na juhozápad v rodinnej zástavbe **okresného** mesta s počtom obyvateľov do 15000. Prístup je riešený miestnou spevnenou komunikáciou. **Nehnutel'nosť'** je napojená na elektrickú sieť, zemný plyn, vodovod a verejnú kanalizáciu. **V** blízkosti **nehnutel'ností'** sa nachádza centrálna plynová kotolňa zásobujúca teplom blízke bytové domy, nevyužívaný výškový komín kotolne z čias využívania na pevné palivo, garáže, sídlisko bytových domov **a** rodinná zástavba. Neďaleko je aj zo základnej školy prebudovaná firma zaoberajúca **sa** šitím potahov, zaťaženie priemyselnou výrobou je minimálne. Doprava prímestská autobusová, nákladná doprava aj železničná. Mestská doprava v meste nie je zriadená, v okresnom meste je kompletná sieť obchodov, služieb a kultúrnych zariadení.

### 3=2 Analýza využitia nehnuteľnosti:

**Na** štandardné rodinné bývanie.

### 3=3. Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

**Na** oceňované nehnuteľnosti sú v LV zapísané ťarchy:

Záložné právo v prospech **TOMA** úverová a leasingová, a.s., Májová 1319, 022 01 Čadca, IČO 36 664 090, **zriadené** zmluvou č.20547 **zo** dňa 11.1.2008 - V 47/2008 **zo** dňa 21.1.2008 - 41/08.

**Dňa** 16.9.2008 sa zapisuje Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č.

**ExÚ** 224/07 **zo** dňa 18.8.2008 - Z 1768/2008 - 916/08 /**ExÚ** Bratislava, **JUDr.** Martin Hermanovský/

**Nehnutel'nosť'** je vybudovaná v svahovitom teréne **na** p<sup>TM</sup>te svahu, svah bol v čase obhliadky stabilný. Iné **riziká** **ku** dňu ohodnotenia **nie sú** známe.

## 3.4 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 3.4.1 STAVBY

Priemerný koeficient predajnosti je stanovený podľa odporúčaných hodnôt v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb USI Žilina z **r.2001**.

**Priemerný** koeficient polohovej diferenciacie: o, **35**

**Určenie** koeficientov poBohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = <b>1,050</b>	II. trieda = <b>0,700</b>	III. trieda = <b>0,350</b>	IV. trieda = <b>0,193</b>	V. trieda = <b>0,035</b>
III. trieda + 200 % = (0,350+0,700)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,350- 0,315) .

**Výpočet** koeficientu polohovej diferenciacie:

jč.	Popis	Trieda	KpdS	Váha		Výsledek	
				Vi	Kpd <sup>a</sup> Vô	Vi	Kpd <sup>a</sup> Vô
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	m .	0,350	13	4,5500		
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe						
j2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	ii .	0,700	30	21,0000		
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk						
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	ii .	0,700	8	5,6000		
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu						
%	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,193	7	1,3510		
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.						
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	ii .	0,700	6	4,2000		
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako <b>20%</b>						
16	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	in .	0,350	10	3,5000		
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska.						
-	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	in .	0,350	9	3,1500		
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do <b>15 %</b>						
9	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	in .	0,350	6	2,1000		
	vysoká hustota obyvateľstva						
	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	ii .	0,700	5	3,5000		
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV						
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	IV.	0,193	6	1,1580		
1	južný svah o sklone väčšom ako <b>25%</b>						
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,700	7	4,9000		
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa						
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,350	7	2,4500		
	železnica a autobus						
13	<b>Obč. vybavenie úradu, škola, zdravotníctvo, obchod, služby, kultúra</b>	II.	0,700	10	7,0000		
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť						

	obchodov a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita</b> ¥ bezprostrednom okolí stavby	i n .	<b>0,350</b>	<b>8</b>	<b>2,8000</b>
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do <b>1000</b> m				
15	<b>Kvalita život, prosttr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	<b>0,700</b>	<b>9</b>	<b>6,3000</b>
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
i	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv</b> na nehnut.	III.	<b>0,350</b>	<b>8</b>	<b>2,8000</b>
	bez zmeny				
i <sup>m</sup>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	<b>0,193</b>	<b>7</b>	<b>1,3510</b>
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
- 0	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	v.	<b>0,035</b>	<b>4</b>	<b>0,1400</b>
	nehnuteľnosti bez výnosu				
15	<b>Názor znalca</b>	III.	<b>0,350</b>	<b>20</b>	<b>7,0000</b>
	priemerná nehnuteľnosť				
	<b>Spolu</b>			118 <sup>0</sup>	84,8S

**Koeficient** polohovej diferenciacie:  $84,85 / 180 = 0,471$

**Všeobecná hodnota** stavieb vypočítaná metódou potohovej diferenciacie:

$100\,047,10 \text{ EUR} * 0,471 = 47\,122,18 \text{ EUR}$

### 3A2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### 3.4.2.1 Identifikácia pozemko: LV 399

Jedná sa pozemky p.č.1535 a 1536/1 k.ú. Veľký Krtíš, vedené ako zastavané plochy a záhrady. Pozemok parc.č.1535 je čiastočne zastavaný stavbou rodinného domu parc.č.559, pozemok parc.č. 1536/1 je -yužívaný ako záhrada. Pozemky sa nachádzajú v svahovitom teréne na p te juhozápadného svahu v :3ytnej zástavbe mimo centra okresného mesta s počtom obyvateľov do 15000, na ul. L.Štúra. Prístup z asfaltovej komunikácie. V blízkosti nehnuteľností sa nachádza centrálna plynová kotolňa zásobujúca teplom : zke bytové domy, nevyužívaný výškový komín kotolne z čias využívania na pevné palivo, garáže a -odinná zástavba. Neďaleko je aj zo základnej školy prebudovaná firma zaoberajúca sa šitím potahov, zaťaženie priemyselnou výrobou je minimálne. V mieste je možnosť napojenia na elektrinu, vodovod, kanalizáciu a zemný plyn. Doprava prímestská autobusová, nákladná doprava aj železničná. Mestská coprava v meste nie je zriadená, v okresnom meste je kompletná sieť obchodov, služieb a kultúrnych zariadení.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmara
1535	zastavaná plocha a nádvorie	447	447,00	i / i	447,00 m <sup>2</sup>
1536/1	záhrada	295	295,00	1/1	295,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>742,00 m<sup>2</sup></b>

**Obec:** Veľký Krtíš

**Východisková hodnota:** 9,96 EUR/m<sup>2</sup>

**Koeficient** všeobecnej situácie: i, 0 0

3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí,, centrá obci do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov

**Koeficient intenzity využitia:** 1,00  
**3. rodinné domy** so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s -**ebytovými** priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým -**-ybavením**

**Koeficient dopravných vzťahov:** 1,00  
**4. pozemky v tesnej blízkosti** prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

**Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:** 1,00  
**3. obytná poloha**

**Koeficient druhu pozemku:** 1,30  
**zastavaná plocha, nádvorcia a záhrady** pri stavbách d) **veľmi** dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)

**Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov:** 0,90  
 - pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.)  
 - svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy  
 - ochranné pásma, stavebná uzáverka, chránená krajinná oblasť

**Koeficient polohovej diferenciacie:** 1, 00\*1, 00\*1, 00\*1, 00\*1, 30\*0, 90=1, 17

**Jednotková hodnota pozemku:** 1, 1700 \* 9, 96 EUR/m<sup>2</sup> = 11,65 EUR/m<sup>2</sup>

**Všeobecná hodnota pozemku:** 742, 00 m<sup>2</sup>\*n, 65 EUR/m<sup>2</sup> = 8 644,30 EUR

## VHODNOTENIE

Názov	VŠH
<b>vārc• c•</b> 1535	5 207,55 EUR
pare. č. 1536/1	3 436,75 EUR
<b>Spolu</b>	<b>8 644,38 EUR</b>

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Rodinného domu č.s. 559 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 1535 a 1536/1 k.ú. Veľký Krtíš. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je použitá metóda polohovej diferenciácie. Závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva sú v súlade s iného práva nezaniknú, neboli zistené.

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>STAVBY</b>	
?? č.s. 559 Veľký Krtíš	45 413,99
<b>Ploty</b>	
Užitkový plot	578,27
Záhradný plot	114,96
<b>Spolu</b>	<b>693,23</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Asfaltovaná plocha	166,04
Vonkajšie schody	99,07
Kanalizačná prípojka	122,40
plynová prípojka	28,05
Vodovodná prípojka	117,45
Vodonierná šachta	218,58
Černý múrik	263,46
<b>Spolu</b>	<b>1 015,05</b>
<b>POZEMKY</b>	
_V 399 - parc. č. 1535	5 207,55
IV 399 - parc. č. 1536/1	3 436,75
<b>Spolu pozemky</b>	<b>8 644,30</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>55 766,57</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>55 800,00</b>
Všeobecná hodnota prepočítaná na SKK	1 681 031,00
Konverzný kurz SKK/EUR	30,126

**Slovom:**

rátdesiatpäťtisícosemsto eur.

Vo Veľkom Krtíši dňa 15.1.2009

Ing. Vladár Vojtech

### IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2810 k. ú. Veľký Krtíš, zo dňa 22.12.2008.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.399 k. ú. Veľký Krtíš, zo dňa 22.12.2008.
3. Kópia z katastrálnej mapy map.list č. 2-3/32, 2-3/34 k. ú. Veľký Krtíš zo dňa 22.12.2008.
4. Rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia zo dňa 24.1.1979.
5. Projektová dokumentácia rodinného domu z r. 1975 - 3\*podorys podlaží, 1\*rez.
6. Situačný náčrt
7. Fotodokumentácia