

Znalec:

Ing. Viera Herdová, Námestie hraničiarov č.18, 851 03 Bratislava
tel: 0907/791 403, e-mail: herdova.viera3@gmail.com
pre základný odbor Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné č.914724

Zadávatel':

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Centrum podpory Trenčín
Jilemnického 1
911 42 Trenčín

Číslo spisu /objednávky:

Objednávka č.2400060158 zo dňa 20. 08. 2024

ZNALCKÝ POSUDOK Č.234/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve: Slovenská republika v správe – Okresný úrad Trenčín, Hviezdoslavova 3, Trenčín, PSČ 911 01:

- Rodinný dom, súp.č.39 na parcele č.312/4 v spoluvlastníckom podiele 1/1, obec Uhrovec, k.ú.Uhrovec, okres Bánovce nad Bebravou, LV č.1003;
- Pozemky KN-C: parc.číslo 311/1-záhrada o výmere 1984 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemok KN-C parc.číslo 312/4-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemok KN-C parc.číslo 312/5-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 133m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, k.ú.Uhrovec, LV č.219;
- Pozemok KN-C parc. číslo 312/1-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 222 m² v spoluvlastníckom podiele 1/2, k.ú.Uhrovec, LV č.864.

Počet strán posudku (z toho prílohy):

46 (21)

Počet vyhotovení:

4 (z toho 1x archív znalca) + CD

- Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.
- koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);
- koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);
- Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.
- koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);
- Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.
- koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);
- Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.
- koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 - 0,99).
- Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Podľa vyhlášky č.213/2017 Z.z.(ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Žiadne.

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 v platnom znení. Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností je aplikovaná metóda polohovej diferenciácie, vzhľadom na to, že na použitie výnosovej metódy a porovnávacej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje. Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 20.50.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisov z listov vlastníctva č.1003, č.219, č.864 vytvorených cez portál elektronických služieb KN ÚGKK SR. Obec: Uhrovec, okres: Bánovce nad Bebravou, katastrálne územie: Uhrovec zo dňa 10.9.2024. Z výpisov z listov vlastníctva sú uvedené relevantné údaje.

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1003

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
39	312/4	10	dom		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 312/4 pod stavbou s.č. 39 je evidovaný na liste vlastníctva č. 219.

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Z 931/2023 - Uznesenie 65D/571/2022 z 25. 6. 2023 - 104/23;	1/1

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
4	Okresný úrad Trenčín, Hviezdoslavova 3, Trenčín, PSČ 911 49, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkovi č. 2 je pod por. č. 4 zapísaná správa k nehnuteľnosti uvedenej na LV	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.219

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
311/1	1984	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
312/4	112	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 39 evidovanej na pozemku parcelné číslo 312/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1003.							
Iné údaje: Bez zápisu							
312/5	133	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
4	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Z 931/2023 - Uznesenie 65D/571/2022 z 25. 6. 2023 - 104/23; Z 390/2024 - Opravné uznesenie 65D/571/2022 zo dňa 15. 12. 2023 - 55/24;	1/1

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
6	Okresný úrad Trenčín, Hviezdoslavova 3, Trenčín, PSČ 911 01, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkovi č. 4 je por. č. 6 zapísaná správa na všetky nehnuteľnosti	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.864

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
312/1	222	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
5	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Z 931/2023 - Uznesenie 65D/571/2022 z 25. 6. 2023 - 104/23;	6/12

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
7	Okresný úrad Trenčín, Hviezdoslavova 3, Trenčín, PSČ 911 49, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
Iné údaje: K vlastníkovi č. 5 je por. por. č. 7 písaná správa na všetky nehnuteľnosti		

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25. 09. 2024.

Zameranie vykonané dňa 25. 09. 2024;

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25. 09. 2024.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Rodinný dom je v zmysle Zákon č.50/1976 Zb. z 27. apríla 1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších znení a doplnkov, budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia čím spĺňa požiadavky.

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: K rodinnému domu bolo predložené potvrdenie o veku domu. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape. Vlastníctvo k domu a pozemkom vedeným na LV č.219 a LV č.864 je výlučné: Slovenská republika, v správe: Okresný úrad Trenčín, Hviezdoslavova 3, Trenčín, PSČ 911 01, SR. Vlastníctvo k pozemku parc.č.312/1 je podielové, spoluvlastnícky podiel: 1/2.

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

- Rodinný dom, súp.č.39 na parcele č.312/4 obec Uhrovec, k.ú.Uhrovec, okres Bánovce nad Bebravou, LV č.1003;
- Pozemky KN-C: parc.číslo 311/1-záhrada o výmere 1984 m², pozemok KN-C parc.číslo 312/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m, pozemok KN-C parc.číslo 312/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 133m², k.ú.Uhrovec, LV č.219;
- Pozemok KN-C parc.číslo 312/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 222 m² k.ú.Uhrovec, LV č.864.

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

Žiadne neboli zistené.

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):<https://www.uhrovec.sk/uzemny-plan.html>

Rodinný dom je situovaný v lokalite určenie ÚP na bývanie v RD.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.39 na parc.č.312/4, SNP č.54, Uhrovec

Umiestnenie stavby:

Na pozemku parc.č.312/4 v Obci Uhrovec.

Dispozičné riešenie:

RD je prízemný bez podpiwničenia. Má 3 izby, kuchyňu, komoru, kúpeľňu, WC, chodbu.

Technické riešenie:

Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie - Zvislé nosné konštrukcie - murované v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky) - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové - Strecha - krovy - väznicové sediové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne pri sporáku a dreze - Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením - Podlahy - podlahy obytných miestností - podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral); dlažby a podlahy ost. miestností - PVC - Vybavenie kuchýň - plynový sporák; - sporák na tuhé palivo - Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; - výlevka alebo umývadlo na nohy; vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla - Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle - Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický - Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením - Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu.

Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom je značne poškodený, poškodenosť stavby je 31,20%. Dom bol postavený v r.1950 (potvrdenie obce), pri základnej životnosti 100 rokov je zostatková životnosť 26 rokov, aktuálny vek domu je 74 rokov.

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. NP	1950	9,9*11,30	111,87	120/111,87=1,073

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	30	605,5
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	50	367,5

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	60	64,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	80	80,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	20	608,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	20	460,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	0	535,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	60	54
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	50	67,5
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	80	68,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.2 podlahoviny netkané všivane (napr. Koval)	200	80	40,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	80	19,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	0	30,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	5365		3398,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240	0	240,0

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	0	50,0
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	0	20,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	20,0
	37.7 výlevka alebo umývadlo na nohy (1 ks)	20	0	20,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (3 ks)	45	0	45,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	0	55,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	875		875,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,815$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5365 + 875 * 1,073) / 30,1260$	$(3398,5 + 875 * 1,073) / 30,1260$	209,25	143,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	74	26	100	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$209,25 \text{ €/m}^2 * 111,87 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	84 839,33
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$143,97 \text{ €/m}^2 * 111,87 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	58 371,89
Technická hodnota	26,00% z 58 371,89	15 176,69

Poškodenosť stavby: $(84 839,33€ - 58 371,89€) / 84 839,33€ * 100 \% = 31,20\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Šopa murovaná

Umiestnenie stavby:

Na parcele č.312/5 hneď vedľa domu.

Technické riešenie:

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy - Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom - Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové - Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo - Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba - Konštrukcie naviac - WC; Dvere a vráta drevené.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1950	6,75*13,05-2*2,175	83,74	18/83,74=0,215

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3590

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta					
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)					145
	Konštrukcie navyš					
	WC (1 ks)					92
	Spolu					237

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,815$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3590 + 237 * 0,215) / 30,1260$	120,86

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$120,86 \text{ €/m}^2 * 83,74 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	36 680,37
Technická hodnota	$7,50\% \text{ z } 36 680,37$	2 751,03

2.2.2 Oplotenie záhrady pletivové

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	220,00m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	220,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			36,38 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	396,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:

$11+61+34+23+31+31+29 = 220,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne:

$220 * 1,8 = 396,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,815$

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 [%]
Oplotenie predzáhradky pletivé	1950	74	1	75	98,67	1,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(220,00\text{m} * 36,38 \text{ €/m} + 396,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,815 * 0,95$	47 104,96
Technická hodnota	1,33 % z 47 104,96 €	626,50

2.2.3 Elektrická prípojka vzdušná**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

Príložka: 7.1.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 €/bm

Počet merných jednotiek: 33 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$ 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 [%]
Elektrická prípojka vzdušná	1950	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 3,815 * 0,95$	1 270,15
Technická hodnota	7,50 % z 1 270,15 €	95,26

2.2.4 Plynová prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod

Kód KS: 2221 Miestne plynovody

Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)

Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 33 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,815
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 [%]
Plynová prípojka	1988	36	9	45	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	33 bm * 14,11 €/bm * 3,815 * 0,95	1 687,56
Technická hodnota	20,00 % z 1 687,56 €	337,51

2.2.5 Vodovodná prípojka

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,815
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	1950	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm * 41,49 €/bm * 3,815 * 0,95	3 007,40
Technická hodnota	7,50 % z 3 007,40 €	225,56

2.2.6 Spevnená plocha betónová pri dome

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$(3,3+1,8+5,6)*1 = 10,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,815$
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 betónová pri dome	1961	63	7	70	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 0,95$	334,67
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 334,67 \text{ €}$	33,47

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.39 na parc.č.312/4, SNP č.54, Uhrovec	58 371,89	15 176,69
Šopa murovaná	36 680,37	2 751,03
Oploštenie predzáhradky pletivové	47 104,96	626,50
Vonkajšie úpravy		
Elektrická prípojka vzdušná	1 270,15	95,26
Plynová prípojka	1 687,56	337,51
Vodovodná prípojka	3 007,40	225,56
Spevnená plocha betónová pri dome	334,67	33,47
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 299,78	691,80
Celkom:	148 457,00	19 246,02

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Uhrovec je obec na Slovensku v okrese Bánovce nad Bebravou. Obec sa nachádza v severnej časti západného Slovenska, v Trenčianskom samosprávnom kraji. Leží v údolí Radiše na rozhraní Nitrianskej pahorkatiny a Strážovských vrchov pod Jankovým vrškom. Z okresného mesta je vzdialený asi 4 km severovýchodným smerom. Počet obyvateľov: 1 533 (31. 12. 2023).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je určený na bývanie. V súčasnosti nie je využívaný, potrebuje rozsiahlu rekonštrukciu.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Mimoriadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností, ktoré majú podstatný vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti (napr. vecné bremená, súdne spory, plánované zmeny v zástavbe, podzemné vedenia, ochranné pásma, stavebná uzávera a pod.), neboli zistené.

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností sa k nehnuteľnosti neviazala žiadna ťarcha, ani vecné bremeno.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" - USI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Priemerný koeficient polohovej diferenciacie musí objektívne vyjadrovať pomer medzi technickou hodnotou stavieb a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase ohodnotenia. Pre obce občianske stavby je doporučené rozpätie: 0,2-0,3.

Stanovenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie (kpd): stanovuje sa s ohľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a akosť použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite. Hodnota priemerného kpd rodinných domov je v jednotlivých sídlach primárne závislá od veľkosti zastavanej plochy domu a sekundárne od veku domu (technický stav a opotrebenie). Stanovený kpd musí objektívne vyjadrovať pomer medzi technickou hodnotou hodnotených stavieb a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase ohodnotenia.

Vzhľadom na uvedené upravujem koeficient polohovej diferenciácie v súlade s metodikou tak, aby zohľadňoval aktuálny stav na lokálnom trhu s obdobnými nehnuteľnosťami.

Názor znalca: Veľmi problematická nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD}	Váha v _i	Výsledok K _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,060	8	0,48
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,600	7	4,20

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
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.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,060	20	1,20
	Spolu			180	126,57

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 126,57 / 180$	0,703
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 19\,246,02 \text{ €} * 0,703$	13 529,95 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.219, LV č.864 - zastavané plochy****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú zastavané plochy a nádvorie užívané spolu s domom. Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela). Ohodnocujem právny stav. Ohodnocované parcely sú rovinaté, prístup je po obecnej spevnenej komunikácii. V obci je možnosť napojenia na verejné inžinierske siete.

Podľa vyhlášky č.213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec (mesto), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. $VHMJ = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 \text{ (Trenčín)} = 21,25 \text{ €/m}^2$. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia pre dané miesto a čas, známe.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
312/4 (LV č.219)	zastavaná plocha a nádvorie	112,00	1/1	112,00
312/5 (LV č.219)	zastavaná plocha a nádvorie	133,00	1/1	133,00
312/1 (LV č.864)	zastavaná plocha a nádvorie	222,00	6/12	111,00
Spolu výmera				356,00

Obec:

Uhrovec

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 \text{ (Trenčín)} = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov (Trenčín)</i>	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy na bývanie s nižším štandardom vybavenia</i>	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 <i>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke</i>	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>plochy obytných území (obytná poloha)</i>	1,15
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)</i>	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,95 * 0,90 * 1,15 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,4159
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,4159$	30,09 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 312/4 (LV č.219)	112,00 m ² * 30,09 €/m ² * 1/1	3 370,08
parcela č. 312/5 (LV č.219)	133,00 m ² * 30,09 €/m ² * 1/1	4 001,97
parcela č. 312/1 (LV č.864)	222,00 m ² * 30,09 €/m ² * 6/12	3 339,99
Spolu		10 712,04

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: LV č.219-záhrada

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
311/1	záhrada	1984,00	1/1	1984,00

Obec:

Uhrovec

Východisková hodnota:

V_{HM} = 55,00% z 26,56 €/m² (Trenčín) = 14,61 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
kv koeficient intenzity využitia	obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu rodinné domy na bývanie s nižším štandardom vybavenia	0,95
kd 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 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
kf koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) plochy obytných území (obytná poloha)	1,15
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
kz koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
kr koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 \cdot 0,95 \cdot 0,90 \cdot 1,15 \cdot 1,20 \cdot 1,00 \cdot 1,00$	1,4159
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} = 14,61 \text{ €/m}^2 \cdot 1,4159$	20,69 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 311/1	$1\,984,00 \text{ m}^2 \cdot 20,69 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	41 048,96
Spolu		41 048,96

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

- Úlohou znalca bolo: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vo vlastníctve: Slovenská republika v správe – Okresný úrad Trenčín, Hviezdoslavova 3, Trenčín, PSČ 911 01:
- Rodinný dom, súp.č.39 na parcele č.312/4 v spoluvlastníckom podieli 1/1, obec Uhrovec, k.ú.Uhrovec, okres Bánovce nad Bebravou, LV č.1003;
 - Pozemky KN-C: parc.číslo 311/1-záhrada o výmere 1984 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, pozemok KN-C parc.číslo 312/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m v spoluvlastníckom podieli 1/1, pozemok KN-C parc.číslo 312/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 133m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, k.ú. Uhrovec, LV č.219;
 - Pozemok KN-C parc. číslo 312/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 222 m² v spoluvlastníckom podieli 1/2, k.ú.Uhrovec, LV č.864.

2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, 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.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti **bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.**

Pri spracovaní znaleckého posudku bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť všeobecnú hodnotu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územno-plánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemku. Ďalej boli zohľadnené a využité v čase ohodnotenia znalca dostupné podklady a údaje.

Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky, z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených, alebo zamlčaných skutočností. Zadávateľ uviedol, že nemá žiadne iné doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Po dodatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností sa stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti stane neplatnou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom súp.č.39 na parc.č.312/4, SNP č.54, Uhrovec	10 669,21	1/1	10 669,21
Šopa murovaná	1 933,97	1/1	1 933,97
Oplozenie predzáhradky pletivové	440,43	1/1	440,43
Vonkajšie úpravy			
Elektrická prípojka vzdušná	66,97	1/1	66,97
Plynová prípojka	237,27	1/1	237,27
Vodovodná prípojka	158,57	1/1	158,57
Spevnená plocha betónová pri dome	23,53	1/1	23,53
Spolu za Vonkajšie úpravy	486,34		486,34
Spolu stavby			13 529,95
Pozemky			
LV č.219, zastavané plochy parc.č.312/4 (112 m ²)	3 370,08	1/1	3 370,08
LV č.219, zastavané plochy parc.č.312/5 (133 m ²)	4 001,97	1/1	4 001,97
LV č.864 zastavané plochy parc.č.312/1 (111 m ²)	6 679,98	6/12	3 339,99
LV č.219-záhrada parc.č.311/1 (1 984 m ²)	41 048,96	1/1	41 048,96
Spolu pozemky (2 340,00 m²)			51 761,00
Všeobecná hodnota celkom			65 290,95
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			65 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatpäťtisícristo Eur			

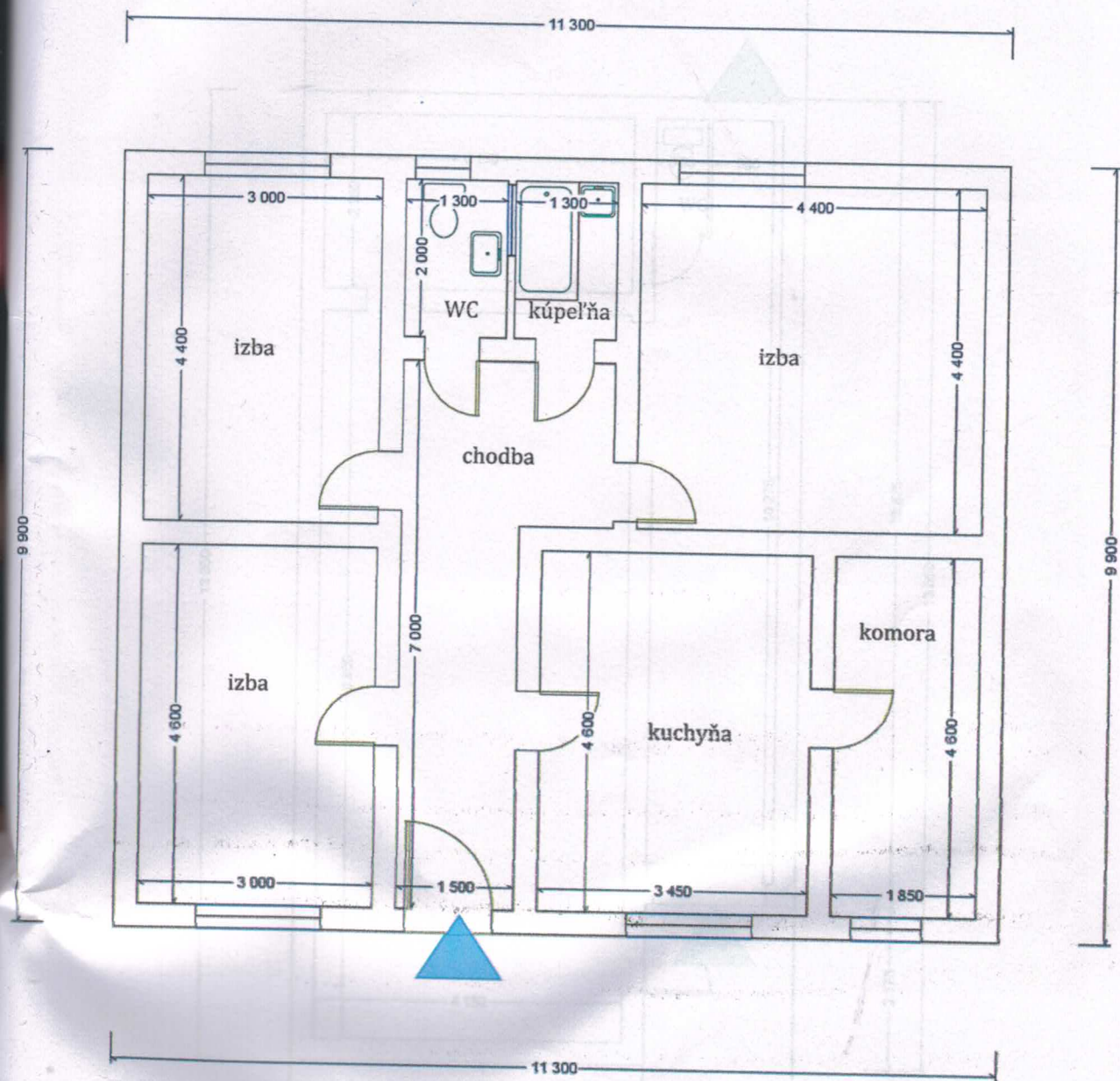


61 950,96.-
= 62 000.-

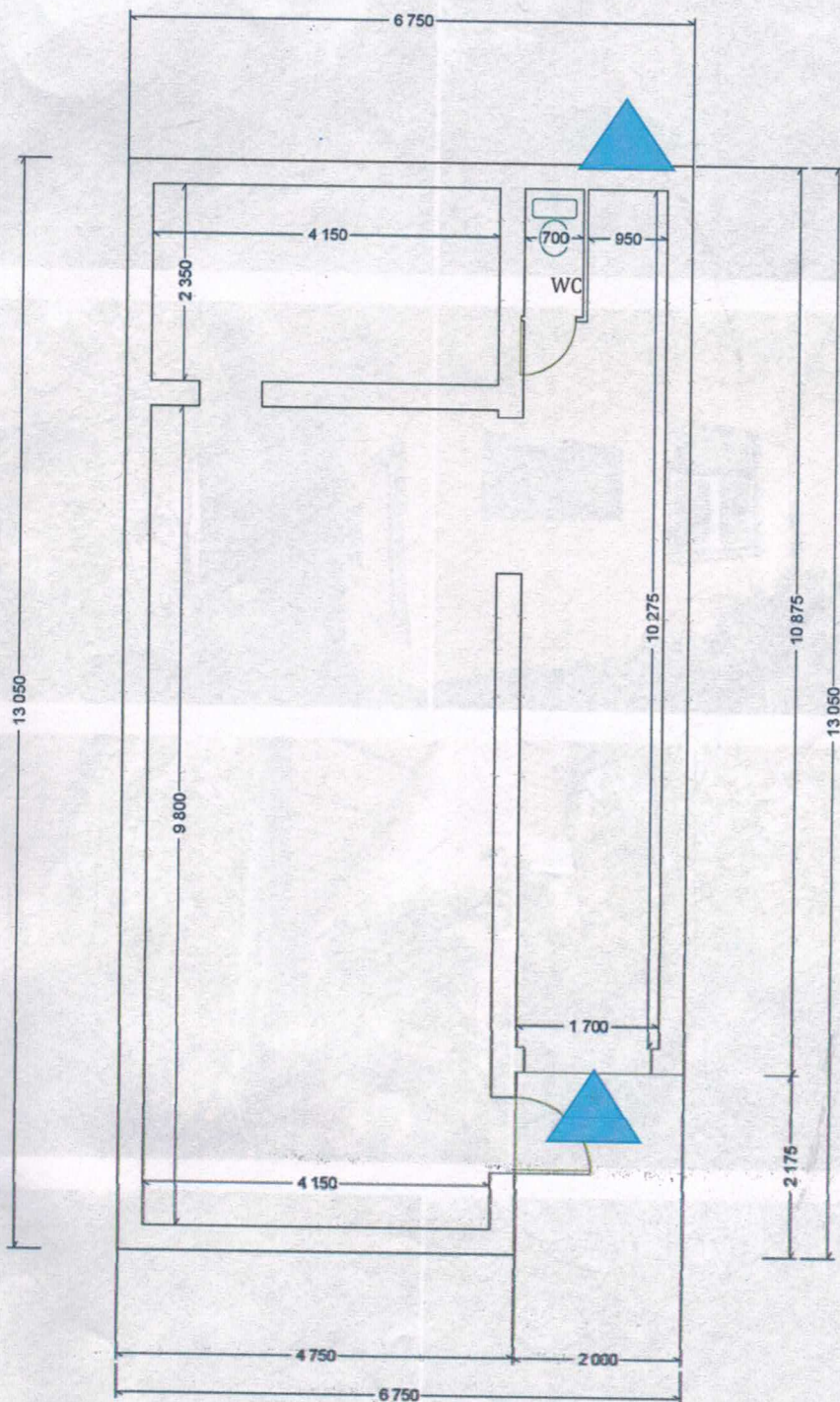
Ing. Viera Herdová

V Bratislave, dňa 29.11.2024

Pôdorys rodinného domu



Pôdorys kôline



FOTODOKUMENTÁCIA





stí,

ve -

vec,

1/1,

kom

n² v

kom

