

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 466

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	lc _{ZP}
1. NP	1930	59	59	120/59=2,034

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	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	

	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytina strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škrídlové obyčajné jednodrážkové	535
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabany brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	6025

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CV} = 2,281$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6025 + 0 * 2,034)/30,1260$	199,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1930	85	15	100	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$199,99 \text{ €/m}^2 * 59,00 \text{ m}^2 * 2,281 * 1,00$	26 914,45

Technická hodnota	15,00% z 26 914,45	4 037,17
-------------------	--------------------	----------

2.1.2 Rodinný dom s.č. 467

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1930	76	76	120/76=1,579

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	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535

14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	6025

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 2,281$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6025 + 0 * 1,579)/30,1260$	199,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1930	85	15	100	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$199,99 \text{ €/m}^2 * 76,00 \text{ m}^2 * 2,281 * 1,00$	34 669,47
Technická hodnota	15,00% z 34 669,47	5 200,42

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 466	26 914,45	4 037,17
Rodinný dom s.č. 467	34 669,47	5 200,42
Celkom:	61 583,92	9 237,59

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza na Ul. M. R. Štefánika v meste Vrbové. Dom je v radovej zástavbe, má jedno nadzemné podlažie. Od okresného a zároveň atraktívneho kúpeľného mesta Piešťany je obec vzdialená približne 10 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou. Lokalita sa zaraďuje do časti vhodnej na bývanie, ide o lokalitu s bežným hlukom, bez rizikových skupín. Prístup po obecnej komunikácii. V blízkosti je vodná nádrž Čereneč, lokalita vhodná na rekreáciu. Orientácia obytných miestností je prevažne na JV. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S nehnuteľnosťou sú spojené riziká, spočívajúce vo veľmi zlom technickom stave rodinných domov. Bočná stena rodinných domov z časti sa zrútila a je potrebná rozsiahla rekonštrukcia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Ako základ určenia priemernej koeficientu polohovej dokumentácie bol braný "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydaná ÚSI v Žiline. Táto metodika však už nevystihuje skutočný priemerný koeficient polohovej dokumentácie a preto, vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, kvalitu stavebných materiálov, polohu nehnuteľností, vo výpočte je uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,5.

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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD1}	Váha V _I	Výsledok K _{PD1} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,050	13	0,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,050	8	0,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť	V.	0,050	6	0,30
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,275	10	2,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,275	7	1,93
13	Obč. vybav. (úrady, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,500	9	4,50
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľností bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,050	20	1,00
	Spolu			180	108,78

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 108,78 / 180$	0,604
Všeobecná hodnota	$VŠH_5 = TH * k_{PD} = 9 237,59 \text{ €} * 0,604$	5 579,50 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok POPIS

Idé o pozemky, ktoré sú évedený ako zastavané plochy a nádvoría.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1651	zastavané plochy a nádvoría	59	59,00	1/1	59,00
1652	zastavané plochy a nádvoría	76	76,00	1/1	76,00
1563/2	zastavané plochy a nádvoría	119	119,00	1/1	119,00
Spolu výmera					254,00

Obec:
Východisková hodnota:

Vrbové
VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta	1,00
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná poloha	1,20
k _i koeficient druhu pozemku	zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách c) dobrá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _z koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov	- pozemky so stavebnou uzáverou na chránených územiach - obchodné parcely v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k _s	2,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,30 \cdot 2,50$	3,9000
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 \cdot 3,9000$	19,4200 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} = 254,00 \text{ m}^2 \cdot 19,42 \text{ €/m}^2$	4 932,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1651	1 145,78
parcels č. 1652	1 475,92
parcels č. 1563/2	2 310,98
Spolu	4 932,68

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 5 579,50 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 4 932,68 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 466	2 438,45
Rodinný dom s.č. 467	3 141,05
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1651 (59 m ²)	1 145,78
Pozemok - parc. č. 1652 (76 m ²)	1 475,92
Pozemok - parc. č. 1563/2 (119 m ²)	2 310,98
Spolu VŠH	10 512,18
Zaokrúhlená VŠH spolu	10 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 10 500,00 €
 Slovom: Desaťtisícpäťsto Eur

V Piešťanoch dňa 6.9.2015

Ing. Csenky Dezider