

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 136/2024

Zadávatel: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Číslo objednávky: 136/2024 (č.:0368/24/EO) zo dňa 30.10.2024.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavbysúp.č.155 na parc.č.3259, stavy súp.č.156 na parc.č.3261, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.3259, 3260, 3261, 3262, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec, ako podklad pre potreby objednávateľa.

Počet strán (z toho príloh): 31 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavbysúp.č.155 na parc.č.3259, stavy súp.č.156 na parc.č.3261, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.3259, 3260, 3261, 3262, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre potreby objednávateľa

3. Dátum vyžiadania posudku: 30.10.2024.

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 22.10.2024.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.136/20243 (č.0368/24/EO) zo dňa 30.10.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.155, zo dňa 07.11.2024, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

Pôdorysné nákresy jednotlivých podlaží stavieb

5.2 Obstarané znalcom :

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 07.11.2024, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

Zameranie skutkového stavu nehnuteľností

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrt'rok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha,

podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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

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

8. Použité predpisy :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. **492/2004 Z.z.** o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.štvrťrok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Stavby sú dlhodobo využívané objednávateľom ako budovy zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, preto nie sú schopné dosahovať výnos

formou prenájmu. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností č.155 vytvorený cez katastrálny portál, dňa 07.11.2024, obec Senec, katastrálne územie Senec, okres Senec.

A. Majetková podstata:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:**

parc.č.3259 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m²

parc.č.3260 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 254 m²

parc.č.3261 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 197 m²

parc.č.3262 záhrada o výmere 478 m²

Umiestnenie pozemku: Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Stavba súp.č.155 na parc.č.3259

Stavba súp.č.156 na parc.č.3261

Druh stavby 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

Umiestnenie stavby: 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

B.Vlastníci:

1.v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

IČO: 36063606

Titul nadobudnutia

Zápis v zmysle zákona č.446/01 Z.z.

Iné údaje: Zmena sídla

Poznámky: Bez zápisu

C.Ťarchy:

Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom : Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v podstate v súlade so skutkovým stavom. Stavba súp.č.155 na parc.č.3259 a stavba súp.č.159 na parc.č.3261 sú zapísané na LV č.155 zo dňa 07.11.2024 a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Stavba súp.č.156 na parc.č.3261 je nepresne zakreslená, zadná časť stavby bola odstránená, je rozmerovo menšia ako zakreslenie v katastrálnej mape, čo je potrebné upraviť. Stavby sú užívané od roku 1935 (čomu zodpovedá technické riešenie), sú postupne rekonštruované od roku 2001 (aj vonkajšie inžinierske siete), čo je zohľadnené v koeficiente vybavenosti stavieb.

d) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.10.2024.

e) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

22.10.2024

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**Pozemky:**

parc.č.3259 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m²

parc.č.3260 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 254 m²

parc.č.3261 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 197 m²

parc.č.3262 záhrada o výmere 478 m²

Stavby

Stavba súp.č.155 na parc.č.3259

Stavba súp.č.156 na parc.č.3261

Plot na parc.č.3262

Vonkajšie úpravy na parc.č.3259, 3260

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba súp.č.155 na parc.č.3259

POPIS STAVBY

Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia je čiastočne podpivničená, prízemná, murovaná z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm, strecha je sedlová s krytinou z trapézového plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Dispozičné riešenie:

Suterén (1.PP): kotolňa, práčovňa

Prízemie (1.NP): vstupná brána (zádverie), chodba, sesterská izba, izba klientov 6x, kuchyňa, kúpeľňa, WC 3x, jedáleň. Vstup do budovy je z bočnej strany cez zádverie (prízemie), vstup do suterénu je zo zadnej strany vonkajším schodiskom.

Základy sú betónové, podmurovka murovaná omietnutá, obvodové murivo je murované z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Stropy suterénu sú železobetónové s rovným podhl'adom, na prízemí sú drevené trámové s rovným podhl'adom, okná sú plastové s izotermickými sklami, dvere sú drevené hladké a presklené, vonkajšia fasáda je na báze suchých omietkových zmesí, vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy suterénu sú betónové, podlahy prízemnia sú keramické v chodbe, kuchyni, kúpeľni WC 3x, ostatné podlahy sú veľkoplošné parkety. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia, vykurovanie je ústredné z kotolne kotlami na plyn, príprava teplej vody je v kotolni. Radiátory sú panelové. Splašky sú zvedené do kanalizácie, elektrická inštalácia svetelná a motorická v suteréne, svetelná na prízemí. Keramický obklad stien sociálnych zariadení je nad 1,35 m výšky. Výtokové armatúry sú nerezové pákové, zariaďovacie predmety sociálnych zariadení sú štandardné (3x WC, 2x umývadlá, 2x sprchy). V kuchyni je bežná kuchynská linka s nerezovým drezom s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, šporák je elektrický s digestorom, osadená je umývačka riadu. Stavba je napojená na plynovod, elektrickú a telekomunikačnú sieť, vodovod a kanalizáciu. Budova je pravidelne udržiavaná, je v dobrom technickom stave, bez viditeľných technických porúch, postupne rekonštruovaná, čo je zohľadnené v koeficiente vybavenosti). Stavba bola daná do užívania podľa zistenia na tvaromiestnej obhliadke v roku 1935, základná životnosť 130 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 99 budovy pre sociálnu starostlivosť - ostatné

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
Oz = (16,00*10,00+5,50*4,90)*0,35		65,43
Spodná stavba		
Os = 5,33*10,71*2,45		139,86
Vrchná stavba		
Ov = (16,00*10,00+5,50*4,90)*2,75		514,11
Zastrešenie		
Ot = (16,00*10,00+5,50*4,90)*2,20/2		205,65
Obstavaný priestor stavby celkom		925,05

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 372 / 30,1260 = 78,74 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	5,33*10,71	57,08	Repr. 2,45		2,45
Nadzemné	1	(16,00*10,00+5,50*4,90)	186,95	Repr. 2,75		2,75

Priemerná zastavaná plocha: (57,08 + 186,95) / 2 = 122,02 m²

Priemerná výška podlaží: (57,08 * 2,45 + 186,95 * 2,75) / (57,08 + 186,95) = 2,68 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 122,02) = 1,1167

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,68) = 1,0836

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,66
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,10	16,50	15,51
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,54
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,66
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	3,11
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,39
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,77
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	5,18
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,83
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	5,66
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,79
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,83
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,83
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,77
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	6,79
Spolu		100,00		106,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 106,10 / 100 = 1,0610$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 78,74 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 1,0610 * 1,1167 * 1,0836 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 362,1400 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba súp.č.155 na parc.č.3259	1935	89	41	130	68,46	31,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$362,1400 \text{ €/m}^3 * 925,05 \text{ m}^3$	334 997,61
Technická hodnota	$31,54 \% \text{ z } 334 997,61 \text{ €}$	105 658,25

2.1.2 Stavba súp.č.156 na parc.č.3261

POPIS STAVBY

Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia je čiastočne podpivničená, prízemná, murovaná z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm, strecha je prevažne pultová s krytinou z trapézového plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, zadná časť stavby má plochú strechu s krytinou z asfaltových natavovacích pásov.

Dispozičné riešenie:

Suterén (1.PP): kotolňa, sklad

Prízemie (1.NP): , chodba, kancelária, sklad, schody do suterénu, vestibul, izba klientov 3x, kuchyňa, kúpeľňa, WC 2x, jedáleň. Vstup do budovy je z bočnej strany cez zádverie (prízemie), vstup do suterénu je zo zadnej strany vonkajším schodiskom.

Základy sú betónové, podmurovka murovaná omietnutá, obvodové murivo je murované z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Stropy suterénu sú železobetónové s rovným podhl'adom, na prízemí sú drevené trámové s rovným podhl'adom, okná sú plastové s izotermickými sklami, dvere sú drevené hladké a presklené, vonkajšia fasáda je na báze suchých omietkových zmesí, vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy suterénu sú betónové, podlahy prízemnia sú keramické v chodbe, kuchyni, kúpeľni WC 2x, ostatné podlahy sú veľkoplošné parkety. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia, vykurovanie je ústredné z kotolne kotlami na plyn, príprava teplej vody je v kotolni. Radiátory sú panelové. Splašky sú zvedené do kanalizácie, elektrická inštalácia svetelná a motorická v suteréne, svetelná na prízemí. Keramický obklad stien sociálnych zariadení je nad 1,35 m výšky. Výtokové armatúry sú nerezové pákové, zariaďovacie predmety sociálnych zariadení sú štandardné (2x WC, 2x umývadlá, 2x sprchy). V kuchyni je bežná kuchynská linka s nerezovým drezom s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, šporák je elektrický bez digestora. Stavba je napojená na plynovod, elektrickú a telekomunikačnú sieť, vodovod a kanalizáciu. udoma je pravidelne udržiavaná, je v dobrom technickom stave, bez viditeľných technických porúch, postupne rekonštruovaná, čo je zohľadnené v koeficiente vybavenosti). Stavba bola daná do užívania podľa zistenia na tvaromiestnej obhliadke v roku 1935, základná životnosť 130 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 99 budovy pre sociálnu starostlivosť - ostatné

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
Oz = (18,00*5,10+5,80*6,30)*0,35		44,92
Spodná stavba		
Os = 6,00*6,40*2,45		94,08
Vrchná stavba		
Ov = (18,00*5,10+5,80*6,30)*2,75		352,94
Zastrešenie		
Ot = 18,00*5,10*2,65/3+5,80*6,30*0,30		92,05
Obstavaný priestor stavby celkom		583,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 372 / 30,1260 = 78,74 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	6,00*6,40	38,4	Repr. 2,45		2,45
Nadzemné	1	(18,00*5,10+5,80*6,30)	128,34	Repr. 2,75		2,75

Priemerná zastavaná plocha: (38,4 + 128,34) / 2 = 83,37 m²

Priemerná výška podlaží: (38,4 * 2,45 + 128,34 * 2,75) / (38,4 + 128,34) = 2,68 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 83,37) = 1,2079

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,68) = 1,0836

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,66
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,10	16,50	15,51
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,54
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,66
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	3,11
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,39
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,77
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	5,18
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,83
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	5,66
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,79
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,83
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,83
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,77
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	6,79
Spolu		100,00		106,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 106,10 / 100 = 1,0610$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 78,74 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 1,0610 * 1,2079 * 1,0836 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 391,7156 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba súp.č.156 na parc.č.3261	1935	89	41	130	68,46	31,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	391,7156 €/m ³ * 583,99 m ³	228 757,99
Technická hodnota	31,54 % z 228 757,99 €	72 150,27

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie na parc.č.3262

Strojové pletivo na betónových stĺpikoch, životnosť 30 rokov.

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	30,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	54,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 19,00+11,00 = 30,00 m

Pohľadová plocha výplne: 30,00*1,80 = 54,00 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie na parc.č.3262	2001	23	7	30	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,00m * 5,64 €/m + 54,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,815 * 1,00$	3 243,28
Technická hodnota	23,33 % z 3 243,28 €	756,66

2.2.2 Vodovodná prípojka na parc.č.3260

Napojenie stavieb na vodovod, životnosť 50 rokov.

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 návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 €/bm$

Počet merných jednotiek: 14,00+15,00 = 29 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č.3260	2001	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29 bm * 41,49 €/bm * 3,815 * 1,00$	4 590,25
Technická hodnota	54,00 % z 4 590,25 €	2 478,74

2.2.3 Vodomerná šachta na parc.č.3260

Betónová s ocelovým poklopom, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,20 * 1,40 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č.3260	2001	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,815 * 1,00$	1 959,48
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,959,48 \text{ €}$	1 058,12

2.2.4 Kanalizácia na parc.č.3260

Odvod splaškov do kanalizácie, životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 22,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia na parc.č.3260	1965	59	41	100	59,00	41,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,00$	2 563,22
Technická hodnota	$41,00 \% \text{ z } 2\,563,22 \text{ €}$	1 050,92

2.2.5 Plynová prípojka na parc.č.3260

Napojenie stavieb na plynovod, životnosť 50 rokov.

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:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	$21,00+19,00 = 40 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc.č.3260	2001	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,00$	2 153,19
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 2\,153,19 \text{ €}$	1 162,72

2.2.6 Elektrická prípojka na parc.č.3260

Napojenie stavieb na elektrickú rozvodnú sieť, životnosť 50 rokov.

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:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	$9,00+17,00 = 26 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc.č.3260	2001	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,00$	1 399,57
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,399,57 \text{ €}$	755,77

2.2.7 Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155

Vstup do suterénu stavby súp.č.155 zo zadnej strany, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek:	$6*1,50 = 9 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155	2001	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,815 * 1,00	438,80
Technická hodnota	54,00 % z 438,80 €	236,95

2.2.8 Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260

Drevená prestrešená konštrukcia, krytina trapézový plech, v prednej časti stavby súp.č.156, životnosť 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,40*6,20 = 27,28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260	2015	9	6	15	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,28 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,00$	10 778,86
Technická hodnota	40,00 % z 10 778,86 €	4 311,54

2.2.9 Terasa na p.č.3262

Vonkajšia terasa stavby súp.č.156, životnosť 50 rokov.

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,80*3,50 = 6,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa na p.č.3262	2015	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,00$	438,87
Technická hodnota	82,00 % z 438,87 €	359,87

2.2.10 Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba

Prístup ku stavbám a prístrešku, životnosť 50 rokov.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,10*4,50+16,00*1,35 = 44,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba	2015	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,6 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,00$	2 651,35
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 2 651,35 \text{ €}$	2 174,11

2.2.11 Spevnené plochy na parc.č.3260-betón

Prístup ku stavbám a okapové chodníky, životnosť 80 rokov.

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: $16,00*1,20+14,00*1,15+22,00*1,05+17,00*1,00 = 75,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.3260-betón	1965	59	21	80	73,75	26,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$75,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,00$	2 482,43
Technická hodnota	$26,25 \% \text{ z } 2 482,43 \text{ €}$	651,64

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Stavba súp.č.155 na parc.č.3259	334 997,61	105 658,25
Stavba súp.č.156 na parc.č.3261	228 757,99	72 150,27
Oplotenie na parc.č.3262	3 243,28	756,66
Vodovodná prípojka na parc.č.3260	4 590,25	2 478,74
Vodomerná šachta na parc.č.3260	1 959,48	1 058,12
Kanalizácia na parc.č.3260	2 563,22	1 050,92
Plynová prípojka na parc.č.3260	2 153,19	1 162,72
Elektrická prípojka na parc.č.3260	1 399,57	755,77

Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155	438,80	236,95
Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260	10 778,86	4 311,54
Terasa na p.č.3262	438,87	359,87
Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba	2 651,35	2 174,11
Spevnené plochy na parc.č.3260-betón	2 482,43	651,64
Celkom:	596 454,90	192 805,56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v okresnom meste Senec, v jeho centrálnej obytnej - obchodnej časti, v zastavanom území mesta. Prístup je po spevnenej asfaltovej komunikácii (ul.Štúrova). Mesto má cca 21000 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb, nachádza sa tu mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základná a stredná škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod, kanalizačná, teplotná a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú v meste priemerné, nezamestnanosť je okolo 5 %. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta dobrý, dopyt prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. Hlavnými oceňovanými nehnuteľnosťami sú Stavba súp.č.155 na parc.č.3259 a Stavba súp.č.156 na parc.č.3261.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Stavby sú dlhodobo využívané ako budovy zdravotníckeho a sociálneho zariadenia s kompletným zázemím na tento účel využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Podľa predložených podkladov nie je vlastníctvo práva k nehnuteľnosti obmedzené. Nehnuteľnosti nie sú zaťažené tarchou. Nie sú známe iné riziká s využitím pozemkov.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,70.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{pDI} \cdot v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,400	6	8,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,400	7	9,80
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	10	7,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,385	7	2,70
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,400	20	28,00
Spolu				180	252,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 252,18 / 180$	1,401
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 192\,805,56 \text{ €} * 1,401$	270 120,59 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Senec

POPIS

Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemkov:

Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území okresného mesta Senec, ktoré má cca 21000 obyvateľov, t.j. východisková jednotková hodnota pozemku v zmysle platnej vyhlášky je 9,96,- EUR za m².

Mesto sa nachádza v spádovom území hlavného mesta Bratislava, čím sa stala mestom so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, preto v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú jednotkovú hodnotu pozemkov na 53,11 EUR za m² východiskovej jednotkovej hodnoty pre Bratislavu t.j. 80% z 66,39 EUR za m².

Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej diferenciacie pozemkov:

Nakoľko bola východisková jednotková hodnota pozemku odvodená od mesta Bratislava, koeficient polohovej diferenciacie sa vzťahuje k Bratislave.

Koeficient všeobecnej situácie je pre obytné okrajové časti miest.

Koeficient intenzity využitia je pre rodinné domy a stavby so štandardným vybavením.

Koeficient dopravného spojenia s Bratislavou je pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, s dobrou úpravou ciest, územie mesta

Koeficient druhu pozemku je pre druh pozemku veľmi dobrou vybavenosťou .

Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov sa uvažuje, nakoľko takto je jeho zohľadnením určená presnejšie východisková jednotková cena za pozemok.

Pozemky sa nachádzajú v blízkosti centra mesta. Pozemky sú rovinaté s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, kanalizáciu a elektrickú rozvodnú sieť. V okresnom meste Senec je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, čo vyplýva z polohy mesta k Bratislave.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3259	zastavaná plocha a nádvorie	187,00	1/1	187,00
3260	zastavaná plocha a nádvorie	254,00	1/1	254,00
3261	zastavaná plocha a nádvorie	197,00	1/1	197,00
3262	záhrada	478,00	1/1	478,00
Spolu výmera				1 116,00

Obec: Senec
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,0700
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 5,0700$	269,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3259	$187,00 \text{ m}^2 * 269,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 353,49
parcela č. 3260	$254,00 \text{ m}^2 * 269,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	68 394,58
parcela č. 3261	$197,00 \text{ m}^2 * 269,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 046,19
parcela č. 3262	$478,00 \text{ m}^2 * 269,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	128 711,06
Spolu		300 505,32

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Stavby sú dlhodobo využívané ako budovy zdravotníckeho a sociálneho zariadenia s kompletným zázemím na tento účel využitia. Podľa predložených podkladov nie je vlastníctvo práva k nehnuteľnosti obmedzené. Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ťarchou. Nie sú známe iné riziká s využitím pozemkov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Stavba súp.č.155 na parc.č.3259	148 027,21
Stavba súp.č.156 na parc.č.3261	101 082,53
Oplotenie na parc.č.3262	1 060,08
Vodovodná prípojka na parc.č.3260	3 472,71
Vodomerná šachta na parc.č.3260	1 482,43
Kanalizácia na parc.č.3260	1 472,34
Plynová prípojka na parc.č.3260	1 628,97
Elektrická prípojka na parc.č.3260	1 058,83
Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155	331,97
Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260	6 040,47
Terasa na p.č.3262	504,18
Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba	3 045,93

Spevnené plochy na parc.č.3260-betón	912,95
Pozemky	
Senec - parc. č. 3259 (187 m ²)	50 353,49
Senec - parc. č. 3260 (254 m ²)	68 394,58
Senec - parc. č. 3261 (197 m ²)	53 046,19
Senec - parc. č. 3262 (478 m ²)	128 711,06
Všeobecná hodnota celkom	570 625,91
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	571 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstosedemdesiatjedentisíc Eur	

V Komárne, dňa 08.11.2024

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.136/20243 (č.0368/24/EO) zo dňa 30.10.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.155, zo dňa 07.11.2024, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

Pôdorysné nákresy jednotlivých podlaží stavieb

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 07.11.2024, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

Zameranie skutkového stavu nehnuteľností

Fotodokumentácia

