**Znalec:** Ing. Ivan Širka Riečka č.23, 974 01 Banská Bystrica

evidenčné číslo znalca 914 426, č.t.048/4197006, 0904/640414, 0903/822117,

e-mail: ivansirka23@gmail.com, ivansirka2@minv.sk

**Zadávateľ:** WEMOVE INVESTMENT a.s., Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zadávateľa  z 5.10. 2015

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**59/2015**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 873 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemku parc. KN-C č. 25/3 v k.ú. Selice, obec Selice, okres Šaľa zapísané na LV č. 847 pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 43 strán ( z toho 15 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 7 + 1 archívne paré

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov: Rodinný dom s. č. 873 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemku parc. KN-C č. 25/3 v k.ú. Selice, obec Selice, okres Šaľa zapísané na LV č. 847 pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

05.10. 2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**

08.11. 2015 – dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

08.11. 2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Elektronicky zaslaná požiadavka na vypracovanie znaleckého posudku
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia
* Odborné posúdenie Consumer Finance Holding, a.s. z 02.08. 2008

* 1. **Získané znalcom :**
* Zameranie a zistenie skutkového stavu priestorov podľa dodaných podkladov
* Zameranie a zakreslenie pôdorysu objektu rodinného domu s.č.873 podľa zisteného stavu počas obhliadky
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti
* Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 847 k. ú. Selice vytvorený cez katastrálny portál
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál
* Zápisnica z miestneho šetrenia
* Prieskum realitného trhu v mieste

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č.605/2008 Z.z. a vyhlášky č.47/2009 Z.z.

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

• Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení

 niektorých zákonov

• Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre

 znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

• Vyhláška č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách,

 náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

•Vyhláška č. 500/2005 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR 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.

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

• Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov od prof. Majdúcha

• Zákon č. 162/1995 Z.z. o  katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k

 nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 173/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR š. 162/1995 Z.z.

• Zákon č 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení

 neskorších predpisov

• Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších

 predpisov

• Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

• Zákon 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov

• Indexy cien stavebných prác , www.reality.sk, www.trh.sk

• STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť napriek zaslanej písomnej výzve, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odst. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Podklad za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi :

- porovnaním

- kombinovanou metódou

- výnosovou metódou ( pozemky)

- metódou polohovej diferenciácie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

**Definícia 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 ovplyvnené neprimeranou pohnútkou.

*Východisková hodnota stavieb (VH)*

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

*Technická hodnota (TH)*

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

*Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby*

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

*Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:*

 **VH = M \* (RU \* kCU \* kv \* kZP \* kVP \* kK \* kM) (EUR)**

**M** - počet merných jednotiek, najčastejšie m3 obstavaného priestoru (budovy, haly), m2 zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).

**RU** - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2015.

**kCU** - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 3. štvrťroku 2015

**kv** - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb.

**kZP** - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

**kVP** - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

**kK** - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti os použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

**kM** - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Výpočet východiskovej hodnoty rodinného domu je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Základná hodnota rozpočtového ukazovateľa za 1 m2 zastavanej plochy rodinného domu a následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 12.70 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

*Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:*

**TH = TS \* VH (EUR)**

 **100**

**TH** - technická hodnota stavby (EUR)

**TS** - technický stav stavby (%)

**VH** - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiálového vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím sa konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

*Všeobecná hodnota stavieb*

**Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:**

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

*Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH*

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, pretože použitie kombinovanej metódy na stanovenie VŠH nie je možné, lebo predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť - rodinný dom, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou je vylúčená z dôvodu, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnanie pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

*Metóda polohovej diferenciácie pre stavby*

Táto metóda bola aplikovaná na rodinný dom, vychádza zo základného vzťahu:

**VŠHs = TH \* kPD (EUR)**

**TH** - technická hodnota stavieb

**kPD** - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky prenásobeného veľkosťou podlahovej plochy bytu, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne (koeficient nárastu cien stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2015 k CU = 2,298).

Opotrebenie zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - rodinného domu som stanovil upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

*Všeobecná hodnota pozemkov*

- metódou polohovej diferenciácie

- porovnaním

- výnosovou metódou

**Pri použití metódy polohovej diferenciácie** sa pozemky delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

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 prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50%z východiskovej hodnoty obce (mesta),z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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.

Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

**Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním** sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie ( doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

**Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

Výnosová hodnota pozemku (formou prenájmu) sa vypočíta podľa základného vzťahu.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu:

 [€/rok]

kde:

VŠHPMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m2],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

kN – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:

**Ohodnotenie predmetu dražby:**

(1) Dražobník zaisti ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo organ štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá ma predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

 Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá ma predmet dražby v držbe, neumožni vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Okres: Šaľa

Obec: Selice

Katastrálne územie: Selice

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 847**

*ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA*

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. p. Umiest. pozemku Právny vzťah Druh ch.n.

 25/3 1694 Zastavané plochy a 15 1

 nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

*Umiestnenie pozemku:*

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

 **Stavby**

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby Druh ch.n Umiestnenie

873 25/3 10 Rodinný dom 1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

*Kód umiestnenia stavby:*

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

1 Kollerová Jolana r. Dornaiová, Hollého 873, Selice, PSČ 925 72, SR 5/10

Dátum narodenia : 18.05.1950

Poznámka

Advokátska kancelária JUDr. Marek Hic, s.r.o., P.O.Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, IČO: 36 865 036 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 14.03.2011 záložným veriteľom - Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 formou dobrovoľnej dražby - P 33/2011.

Titul nadobudnutia

KUPNA ZMLUVA PODLA C.V 299/97 ZO DNA 8.4.1997

Titul nadobudnutia

Uznesenie Os v Šali č.D 330/97 DNOT 324/97 zo dňa 26.4.2000

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

2 Kollerová Jolana r. Dornaiová, Hollého 873, Selice, PSČ 925 72, SR 1/10

Dátum narodenia : 18.05.1950

Poznámka

Advokátska kancelária JUDr. Marek Hic, s.r.o., P.O.Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, IČO: 36 865 036 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 14.03.2011 záložným veriteľom - Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 formou dobrovoľnej dražby - P 33/2011.

Titul nadobudnutia

Uznesenie Os v Šali č.D 330/97 DNOT 324/97 zo dňa 26.4.2000

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

3 Koller Jozef r. Koller, Hollého 873, Selice, PSČ 925 72, SR 1/10

Dátum narodenia : 06.01.1970

Poznámka

Advokátska kancelária JUDr. Marek Hic, s.r.o., P.O.Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, IČO: 36 865 036 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 14.03.2011 záložným veriteľom - Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 formou dobrovoľnej dražby - P 33/2011.

Titul nadobudnutia

Uznesenie Os v Šali č.D 330/97 DNOT 324/97 zo dňa 26.4.2000

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

4 Koller Štefan r. Koller, Hollého 873, Selice, PSČ 925 72, SR 1/10

Dátum narodenia : 03.12.1973

Poznámka

Advokátska kancelária JUDr. Marek Hic, s.r.o., P.O.Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, IČO: 36 865 036 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 14.03.2011 záložným veriteľom - Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 formou dobrovoľnej dražby - P 33/2011.

Titul nadobudnutia

Uznesenie Os v Šali č.D 330/97 DNOT 324/97 zo dňa 26.4.2000

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

5 Danišová Jolana r. Kollerová, Hollého 873, Selice, PSČ 925 72, SR 1/10

Dátum narodenia : 11.11.1974

Poznámka

Advokátska kancelária JUDr. Marek Hic, s.r.o., P.O.Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, IČO: 36 865 036 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 14.03.2011 záložným veriteľom - Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 formou dobrovoľnej dražby - P 33/2011.

Titul nadobudnutia

Uznesenie Os v Šali č.D 330/97 DNOT 324/97 zo dňa 26.4.2000

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

6 Koller ŠPeter r. Koller, Hollého 873, Selice, PSČ 925 72, SR 1/10

Dátum narodenia : 10.10.1984

Poznámka

Advokátska kancelária JUDr. Marek Hic, s.r.o., P.O.Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, IČO: 36 865 036 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 14.03.2011 záložným veriteľom - Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 formou dobrovoľnej dražby - P 33/2011.

Titul nadobudnutia

Uznesenie Os v Šali č.D 330/97 DNOT 324/97 zo dňa 26.4.2000

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

**1**  DONAU Finance s.r.o., Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44 713 070 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 14021 - 07 podľa č. V 1564/07 zo dňa 07.09.2007 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 10.04.2015 - Z 1121/2015.

**1** Exekútorský úrad Banská Bystrica,Mgr.Jozef Deák,Horná 23,974 01Banská Bystrica - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1848/2011zo dňa 15.05.2012 - na spol.podiel 5/10 - Kollerová Jolana r. Dornaiová [\*18.05.1950] - Z 1028/12

**1** Exekútorský úrad Galanta,JUDr.Peter Urbánek, Bratislavská 23/11,924 01 Galanta - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 2024/2014 zo dňa 13.10.2014 - na podiel 5/10 Kollerová Jolana [\*18.05.1950] Z 2499/14

**2** Exekútorský úrad Banská Bystrica,Mgr.Jozef Deák,Horná 23,974 01Banská Bystrica - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1848/2011zo dňa 15.05.2012 - na spol.podiel 1/10 - Kollerová Jolana r. Dornaiová [\*18.05.1950] - Z 1028/12

**2** Exekútorský úrad Galanta,JUDr.Peter Urbánek, Bratislavská 23/11,924 01 Galanta - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 2024/2014 zo dňa 13.10.2014 - na podiel 1/10 Kollerová Jolana [\*18.05.1950] Z 2499/14

**2** DONAU Finance s.r.o., Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44 713 070 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 14021 - 07 podľa č. V 1564/07 zo dňa 07.09.2007 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 10.04.2015 - Z 1121/2015.

**3** Exekútorský úrad Nové Zámky,JUDr.Ing.Jozef Štorek,Bezručova 16 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 2722/2009 zo dňa 07.10.2010 - na podiel 1/10 Koller Jozef [\*06.01.1970] - Z 2699/10

**3**  DONAU Finance s.r.o., Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44 713 070 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 14021 - 07 podľa č. V 1564/07 zo dňa 07.09.2007 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 10.04.2015 - Z 1121/2015

**3** Exekútorský úrad Prešov,JUDr.Hildegarda Laclavíková,Hlavná 45,080 01 Prešov - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 268/2015 zo dňa 30.06.2015 - na podiel 1/10 Koller Jozef [\*06.01.1970] - Z 1612/15

**4** Exekútorský úrad Nové Zámky,JUDr.Ing.Jozef Štorek,Bezručova 16 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 2722/2009 zo dňa 31.08.2010 na podiel 1/10 Koller Štefan [\* 03.12.1973] - Z 2283/10

**4** DONAU Finance s.r.o., Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44 713 070 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 14021 - 07 podľa č. V 1564/07 zo dňa 07.09.2007 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 10.04.2015 - Z 1121/2015.

**5** Exekútorský úrad Nitra,JUDr.Beatrix Vargová,Štefánikova 49,Nitra - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 427/2001 zo dňa 26.05.2008 - na podiel 1/10 - Danišová Jolana [\*11.11.1974] - Z 1203/08

**5** DONAU Finance s.r.o., Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44 713 070 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 14021 - 07 podľa č. V 1564/07 zo dňa 07.09.2007 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 10.04.2015 - Z 1121/2015.

**6** Exekútorský úrad Nové Zámky,JUDr.Ján Hesoun,Komárňanská cesta 2,Nové Zámky - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 133/2009 zo dňa 15.04.2009 na podiel 1/10 Koller Peter [\*10.10.1984] - Z 840/09

**6** Exekútorský úrad Nové Zámky,JUDr.Ján Hesoun,ul. Komárňanská cesta 2, Nové Zámky - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 133/09 zo dňa 25.05.2009 - na podiel 1/10 - Koller Peter [ \*10.10.1984] - Z 1205/09

**6** DONAU Finance s.r.o., Okružná cesta 2337/72, 945 01 Komárno, IČO: 44 713 070 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 14021 - 07 podľa č. V 1564/07 zo dňa 07.09.2007 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 10.04.2015 - Z 1121/2015.

Iné údaje:

**1** Exekútorský úrad Malacky, Dukelských hrdinov 2946/6, 901 01 Malacky, IČO:31 148 531, JUDr.Ing. Štefan Hrebík súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č.EX 02242/2010 zo dňa 06.06.2012 na spol.podiel 5/10 - Kollerova Jolana r. Dornaiová [\*18.05.1950] - Z 1216/12

**1** Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý súdny exekútor – Zrušenie exekučného záložného práva č. EX 6465/08 zo dňa 07.04.2011 na podiel 5/10 Kollerová Jolana (\*18.5.1950) – Z 954/2011.

**2** Exekútorský úrad Bratislava, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý súdny exekútor – Zrušenie exekučného záložného práva č. EX 6465/08 zo dňa 07.04.2011 na podiel 1/10 Kollerová Jolana (\*18.5.1950) – Z 954/2011.

**2** Exekútorský úrad Malacky, Dukelských hrdinov 2946/6, 901 01 Malacky, IČO:31 148 531, JUDr.Ing. Štefan Hrebík

súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č.EX 02242/2010 zo dňa 06.06.2012 na spol.podiel 1/10 - Kollerova Jolana r. Dornaiová [\*18.05.1950] - Z 1216/12

**2** Exekútorský úrad Nové Zámky,JUDr.Ing.Jozef Štorek,Bezručova 16 - Zrušenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 2801/2009 zo dňa 10.11.2014 - na podiel 1/10 Koller Štefan [\*03.12.1973] - Z 2745/14

*Poznámka:*

 Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.11.2015 za účasti spoluvlastíčky nehnuteľnosti p. Kollerovejznalca a jeho asistenta.

Zameranie vykonané dňa 8.11.2015 2015.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.11.2015.

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

 Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:**

Projektová dokumentácia na základe pôvodného stavebného povolenia poskytnutá pri obhliadke nehnuteľnosti nebola. Doklady od pôvodnej stavby domu sa nezachovali, údaje od obce Selice k uvedenému domu znalcovi predložené neboli. Podľa odborného posúdenia firmou Consumer Finance Holding, a.s. vo výkaze č.1 pri hodnotení domu z roku 2008 bol predpokladaný vek výstavby domu stanovený na rok 1956. Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na dom nebolo vydané, resp. sa nezachovalo uvedený rok výstavby považujem za relevantný.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 847 je zapísaná stavba rodinný dom s. č. 873 na parc. KNC č. 25/3 a stavba rodinný dom s. č. 873 na parc. KN-C č. 25/3.

Súpisné číslo 873 rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený rodinný dom je označený súpisným číslom 873.

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 873 na parc. KNC č. 25/3

Studňa kopaná na parc. KN C č. 25/3

Oplotenie

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka z verejného vodovodu

- vodomerná šachta

- plynová prípojka do domu

- zemná prípojka NN

***- spevnené plochy***

Pozemky

parc. KN č. 25/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1694 m2

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

Stavby:

 - kanalizačná šachta na pozemku parc. KN-C č. 25/3, ktorá bola realizovaná v dobe obhliadky obcou

 Selice

- suché WC na pozemku parc. KN-C č.25/3, ktoré nespĺňajú základné hygienické parametre a svojou

 konštrukciou nezodpovedajú stavbe

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

**2.1.1** **Rodinný jednopodlažný dom s. č. 873 , k.ú. Selice, obec Selice, okr.**

 **Šaľa**

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby**

Hodnotený objekt bol vybudovaný ako samostatne stojaci rodinný dom z bežne dostupných stavebných materiálov.

Rodinný dom je osadený v rovinatom teréne v zastavanom území obce, v jej centrálnej časti, prístupný je z dvora, kde sa vchádza cez vstupnú bránu a bráničku od miestnej komunikácie.

**Dispozičné riešenie:**

Objekt rodinného domu je jednopodlažný prízemný murovaný objekt bez obývateľného podkrovia a bez podpivničenia. Pôdorys domu je v tvare L s obývateľným prízemím s priamym prístupnom z dvora. Do jednotlivých miestností v prednej časti sa vchádza z predsiene do kúpeľne a špajzy a z pokračujúcej chodby sa priamo vchádza do kuchyne a troch izieb. Zadná časť domu je taktiež priamo prístupná z dvora rodinného domu a vstup je cez chodbu do izby a do  nezariadených miestností kúpeľne a kuchyne.

**Technické riešenie:**

**Prvky dlhodobej a krátkodobej životnosti**

Dom je osadený v rastlom teréne, základy sú zmiešané betónové prekladané kameňom pásové s vodorovnou izoláciou a omietnutou podmurovkou z tehlového muriva.

Zvislé nosné konštrukcie - obvodové steny sú z plných pálených tehál kombinovaných so škvárobetónovými tvárnicami hr. 40 cm, deliace priečky sú tehlové hrúbky 10 a 15 cm.

Vodorovné nosné konštrukcie – strop vytvorený ako drevená trámová konštrukcia, v obývateľnej časti s rovným podhľadom.

Strecha je valbová, krov z väznicovej drevenej konštrukcie, krytina strechy jednodrážková pálená škridla, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, len žľaby, zvody a záveterné lišty. Úpravy vonkajších povrchov – z prednej strany škrabaný brizolit, z dvoch strán vápenná omietka ukončená na 50 %, zadná stena z hrubej zdrsnenej omietky.

Vnútorné úpravy povrchov - vápenné omietky s maľbou.

Výplne otvorov - pôvodné drevené sklápacie okná, dvere drevené s výplňou, resp. z 1/3 presklené v oceľových rámových zárubniach.

Podlahy v obytných miestnostiach – cementový poter prekrytý PVC podlahovinou resp. tkanými kobercami, v ostatných miestnostiach terazzová a keramická dlažba.

Kuchyňa - plynový šporák na propán-bután, bez kuchynskej linky, drezové umývadlo smaltované s  obyčajnou batériou na  studenú vodu.

Bez zdroja teplej vody, bez vybavenia kúpeľne. Rozvod vody pozinkovanými rúrkami, vnútorná kanalizácia s odvodom do trativodu. V dome sa nenachádza WC. Zdrojom vykurovania sú piecky na pevné palivo. Elektroinštalácia - svetelná, poistky.

**Údaje o veku:**

Kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu sa nezachovalo. Stanovisko obce Selice k oznámeniu o veku stavby v rámci súčinnosti znalcovi zaslané nebolo. Podľa údajov z výkazu odborného posudku spracovaného spoločnosťou Consumer Finance Holding, a.s. v r. 2008 je rodinný dom s.č. 873 užívaný od roku 1956. Uvedenému roku zodpovedajú použité stavebné materiály pri stavbe domu, jeho pôdorysné usporiadanie ako aj celkové opotrebenie stavby pri vykonávanej údržbe. Z uvedených poznatkov a z dôvodu, že iné relevantné informácie sa nepodarilo zistiť sa znalec prikláňa k reálnosti užívania domu podľa roku určeného v poslednom odbornom posúdení.

Na objekte s nižším štandardom, bez primeranej údržby, využívanom na celoročné bývanie je viditeľné statické poškodenie na vonkajších nosných múroch.

Vzhľadom na popísané okolnosti a hrúbku stien stanovujem základnú životnosť stavby domu v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytovéKS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1956 | (9,30\*11,70)+(2,30\*3,10)+(9,00\*6,30) | 172,64 | 120/172,64=0,695 |

**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** | **Dokon.** | **Výsled.** |
| **2** | **Základy** |  |  |  |
|  | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 | 100 | 960,0 |
| **3** | **Podmurovka** |  |  |  |
|  | 3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 380 | 100 | 380,0 |
| **4** | **Murivo** |  |  |  |
|  | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 | 100 | 1000,0 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |  |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 100 | 160,0 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |  |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 100 | 400,0 |
| **7** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 | 100 | 760,0 |
| **8** | **Krovy** |  |  |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 | 100 | 625,0 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |  |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 | 100 | 535,0 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |  |  |
|  | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 | 100 | 55,0 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |  |  |
|  | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 65 | 100 | 65 |
|  | 14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3 | 60 | 50 | 30 |
|  | 14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3 | 15 | 50 | 7.5 |
| **17** | **Dvere** |  |  |  |
|  | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 100 | 135,0 |
| **18** | **Okná** |  |  |  |
|  | 18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané) | 380 | 100 | 380,0 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |  |  |
|  | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 | 100 | 120,0 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |  |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 | 100 | 50,0 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |  |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 100 | 280,0 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |  |  |
|  | 30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody | 30 | 100 | 30,0 |
|  | **Spolu** | **6010** |  | **5972,5** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |  |  |
|  | 35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (3 ks) | 60 | 100 | 60,0 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |  |  |
|  | 36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks) | 20 | 100 | 20,0 |
|  | 36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks) | 15 | 100 | 15,0 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |  |  |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 | 100 | 10,0 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |  |  |
|  | 38.4 ostatné (1 ks) | 15 | 100 | 15,0 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |  |  |
|  | 40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks) | 55 | 100 | 55,0 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |  |  |
|  | 45.2 s poistkami (1 ks) | 145 | 100 | 145,0 |
|  | **Spolu** | **320** |  | **320,0** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kCU = 2,298Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: kM = 0,95

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP dokončeného podlažia** | **Výpočet RU na m2 ZP nedokončeného podlažia** | **Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m2]** | **Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m2]** |
| 1. NP | (6010 + 320 \* 0,695)/30,1260 | (5972,5 + 320 \* 0,695)/30,1260 | 206,88 | 205,63 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1956 | 59 | 41 | 100 | 59,00 | 41,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 206,88 €/m2\*172,64 m2\*2,298\*0,95 | 77 971,08 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 205,63 €/m2\*172,64 m2\*2,298\*0,95 | 77 499,97 |
| Technická hodnota | 41,00% z 77 499,97 | 31 774,99 |

**Dokončenosť stavby:** (77 499,97€ / 77 971,08€) \* 100 % = 99,40 %

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Plot oddeľujúci rodinný dom od ulice

Plot oddeľujúci pozemok na parc. KN C č. 25/3 od prístupovej cesty a od zadného suseda. Konštrukcia plotu pozostáva z oceľových stĺpikov výšky 115 cm na ktorých je uchytené rámové pletivo. Súčasťou plotu sú aj vstupné vrátka a profilové vráta. Plot je založený na betónových základoch s monolitickou betónovou podmurovkou ukončenou 45 cm nad upraveným terénom. Plot bol podľa získaných informácií postavený v roku 1975. Základnú životnosť oplotenia v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina znalec stanovil na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|   | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks  | 7505 | 249,12 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|   | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks  | 3890 | 129,12 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  37 m**Pohľadová plocha výplne:**  37\*1,0 = 37,00 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plot oddeľujúci rodinný dom od ulice | 1975 | 40 | 10 | 50 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,298 \* 0,95 | 825,74 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 825,74 € | 165,15 |

### 2.3 STUDNE

#### 2.3.1 Kopaná studňa

V súčasnosti nevyužívaná a bez možnosti čerpania vody kopaná studňa o hĺbke 4,0 m prekrytá betónovým poklopom bola podľa vlastníčky nehnuteľnosti zriadená spolu so stavbou rodinného domu v roku 1956. Celková životnosť studne je stanovená v zmysle metodiky USI Žilina na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vodyKS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Hĺbka:**  4 m**Priemer:**  100 mm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Dokončenosť:**  60 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Kopaná studňa  | 1956 | 59 | 21 | 80 | 73,75 | 26,25 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej studne | (81,49 €/m \* 4m) \* 2,298 \* 0,95 | 711,60 |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 4m) \* 2,298 \* 0,95 \* 60/100 | 426,96 |
| Technická hodnota | 26,25 % z 426,96 € | 112,08 |

### 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.4.1 Vodovodná prípojka z verejného vodovodu

Vodovodná prípojka podľa informácie vlastníka nehnuteľnosti bola zriadená v roku 1970 a je vedená z verejného vodovodu k vodomernej šachte umiestnenej vo dvore vedľa oplotenia, odkiaľ vedie do rodinného domu. Jej základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina znalec stanovil na 50 rokov.

**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 navŕtavacieho pásu**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  2,0 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 z verejného vodovodu | 1970 | 45 | 5 | 50 | 90,00 | 10,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 2 bm \* 41,49 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 181,15 |
| Technická hodnota | 10,00 % z 181,15 € | 18,12 |

#### 2.4.2 Vodomerná šachta

Stávajúca vodomerná šachta z vnútornej strany oplotenia bola podľa informácii užívateľov zriadená asi v roku 1970 spolu s vodomernou prípojkou. Konštrukcia šachty pozostáva z betónu kombinovaného s kameňom a pálenou tehlou, uzavretá je oceľovým poklopom. Predpokladanú základnú životnosť šachty v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina znalec stanovil na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)**Položka:**  1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,2\*1,2\*1,4 = 2,02 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodomerná šachta  | 1970 | 45 | 5 | 50 | 90,00 | 10,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 2,02 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,298 \* 0,95 | 1 121,30 |
| Technická hodnota | 10,00 % z 1 121,30 € | 112,13 |

#### 2.4.3 Prípojka plynu

Plynová prípojka bola podľa získaných informácií zrealizovaná v roku 2006. Vedená je od verejnej rozvodnej siete do plynomeru umiestneného v skrinke na hranici pozemku pri vonkajšom oplotení v celkovej dĺžke cca 4,0 m.. Podľa získaných údajov od majiteľa nehnuteľnosti je v súčasnosti nefunkčná a z tohto dôvodu je hodnotená ako nedokončená konštrukcia. Celková životnosť je stanovená v zmysle metodiky USI Žilina na 40 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  5. Plynovod (JKSO 827 5)**Bod:**  5.1. Prípojka plynu DN 25 mm**Kód KS:**  2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu**Kód KS2:**  2221 Miestne plynovody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  425/30,1260 = 14,11 €/bm**Počet merných jednotiek:**  4 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Dokončenosť:**  50 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prípojka plynu | 2006 | 9 | 31 | 40 | 22,50 | 77,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej stavby | 4 bm \* 14,11 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 123,21 |
| Východisková hodnota | 4 bm \* 14,11 €/bm \* 2,298 \* 0,95 \* 50/100 | 61,61 |
| Technická hodnota | 77,50 % z 61,61 € | 47,75 |

**Dokončenosť stavby:** (61,61 / 123,21) \* 100% = 50,00%

#### 2.4.4 Zemná prípojka NN

Prípojka NN je vedená zemou od uličného elektrického stĺpa osadeného v priestore tesne pred oplotením domu od ulice a ukončená je v elektromerovom rozvádzači RE na múriku oplotenia pred vstupom do domu. Jej celková dĺžka je cca 2 m a podľa odhadu znalca bola zhotovená v roku 2006. Celková životnosť je stanovená v zmysle metodiky USI Žilina na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:**  7.1. NN prípojky**Položka:**  7.1.u) vodiče - 1-fázová prípojka zemná Cu

**Kód KS:**  2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  355/30,1260 = 11,78 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  7,07 €/bm**Počet merných jednotiek:**  2 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Zemná prípojka NN | 2006 | 9 | 41 | 50 | 18,00 | 82,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 2 bm \* (11,78 €/bm + 0 \* 7,07 €/bm) \* 2,298 \* 0,95 | 51,43 |
| Technická hodnota | 82,00 % z 51,43 € | 42,17 |

#### 2.4.5 Spevnené plochy z monolitického betónu

Betónové monolitické spevnené plochy sa nachádzajú ako prístupové chodníky okolo domu a v priľahlom dvore. V súčasnosti sú značne zvetralé a pomerne poškodené. Podľa dostupných informácií od užívateľov, ich súčasného stavu a  názoru znalca ich zhotovenie sa predpokladá v roku 1970. Základná životnosť v zmysle prílohy č. 9 metodiky USI Žilina je stanovená na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:**  8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu**Položka:**  8.2.b) Do hrúbky 150 mm**Kód KS:**  2111 Cestné komunikácie**Kód KS2:**  2112 Miestne komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  35 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Dokončenosť:**  80 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Spevnené plochy z monolitického betónu | 1970 | 45 | 5 | 50 | 90,00 | 10,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej stavby | 35 m2 ZP \* 10,95 €/m2 ZP \* 2,298 \* 0,95 | 836,67 |
| Východisková hodnota | 35 m2 ZP \* 10,95 €/m2 ZP \* 2,298 \* 0,95 \* 80/100 | 669,34 |
| Technická hodnota | 10,00 % z 669,34 € | 66,93 |

**Dokončenosť stavby:** (669,34 / 836,67) \* 100% = 80,00%

**2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný jednopodlažný dom s. č. 873 , k.ú. Selice, obec Selice, okr. Šaľa  | 77 499,97 | 31 774,99 |
| Plot oddeľujúci rodinný dom od ulice | 825,74 | 165,15 |
| Kopaná studňa  | 426,96 | 112,08 |
| Vodovodná prípojka z verejného vodovodu | 181,15 | 18,12 |
| Vodomerná šachta  | 1 121,30 | 112,13 |
| Prípojka plynu | 61,61 | 47,75 |
| Zemná prípojka NN | 51,43 | 42,17 |
| Spevnené plochy z monolitického betónu | 669,34 | 66,93 |
| **Celkom:** | **80 837,50** | **32 339,32** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nehnuteľnosti predstavujúce rodinný dom s príslušenstvom s.č. 873 sa nachádzajú v obytnej zóne obce Selice, v zástavbe podobných rodinných domov, v časti obce vhodnej na bývanie v zastavanom území obce Selice k.ú. Selice v okrese Šaľa. Dopyt v porovnaní s ponukou je pri podobných domoch nižší. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu, nevhodné príslušenstvo (suché WC, provizórne stavby) k domu majú vplyv na cenu nehnuteľnosti. Selice podľa webovej stránky obce majú 2870 obyvateľov. Obec leží v Podunajskej nížine na nízkom ľavobrežnom poriečnom vale Váhu. Chotár je okrem lužných lesíkov pri Váhu nivná odlesnená rovina s nivnými a lužnými pôdami. Je tu bažantnica siahajúca až do chotára Šale. Tvar katastra obce je pretiahnutý v smere sever – juh. Od najbližšieho okresného mesta Šaľa je vzdialená 15 km. Najbližšie susediace obce Jatov a Trnovec nad Váhom sú od Selíc vzdialené 10 km. Nezamestnanosť v okrese Šaľa sa pohybuje podľa štatistického úradu na úrovni 8,37%. Občianska a technická vybavenosť obce: Predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, predajňa nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, turistická ubytovňa, ihrisko pre futbal, telocvičňa, knižnica, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, verejná kanalizácia, komunálny odpad, zneškodňovaný komunálny odpad, autobusová zastávka , základná škola, materská škola. lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých. Ku stavbe rodinného domu s.č. 873 prináleží plocha s možnosťou parkovania umiestnená na nespevnenom pozemku vlastníka stavby na parc. KN C č. 25/3, neďaleko od miestnej komunikácie napojenej na hlavný cestný ťah. Jedná sa o dom s nižším štandardom vybavenia, s možnosťou ďalšieho rozšírenia, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete nachádzajúce sa v obci. U danej nehnuteľnosti sa v súčasnosti nedá uvažovať s výnosom.

**b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Hodnotený rodinný dom je užívaný na rodinné bývanie s podpriemerným štandardom. Vzhľadom na polohu a možnosti napojenia sa na inžinierske siete v uvedenej lokalite je objekt s nedostatočným vybavením. Dom bol v čase obhliadky obývaný v súlade s jeho pôvodným zámerom, pričom sa nepredpokladá jeho využitie na iné účely.

**c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na daný účel, t.j. na trvalé celoročné bývanie. Podľa LV č. 847 na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložného práva. Napojenie domu na inžinierske siete je možné cez vlastný pozemok priamo z verejného priestranstva, bez obmedzujúcich práv tretích osôb.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25.

 Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do - 90% (trieda V.). Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,25

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500) | 0,750 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,500 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,250 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,138 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225) | 0,025 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha****vI** | **VýsledokkPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,138 | 13 | 1,79 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,250 | 30 | 7,50 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,138 | 8 | 1,10 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,750 | 7 | 5,25 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť | V. | 0,025 | 6 | 0,15 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | IV. | 0,138 | 10 | 1,38 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,500 | 6 | 3,00 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,250 | 5 | 1,25 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,750 | 6 | 4,50 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,250 | 7 | 1,75 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica a autobus | III. | 0,250 | 7 | 1,75 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,250 | 10 | 2,50 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod. | II. | 0,500 | 8 | 4,00 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby | II. | 0,500 | 7 | 3,50 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,025 | 4 | 0,10 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | problematická nehnuteľnosť | IV. | 0,138 | 20 | 2,76 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **53,29** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 53,29/ 180 | 0,296 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 32 339,32 € \* 0,296 | **9 572,44 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 zemok pod rodinným domom s.č. 873 na parc. KN-C č. 25/3 v k.ú. Selice, obec Selice

**POPIS**

Pozemok na LV č. 847 je vedený na parc. KN C č.25/3 ako zastavané plochy a nádvoria. V skutočnosti predstavuje pozemok na ktorom stojí rodinný dom s.č. 873 s jeho príslušenstvom. Pozemok sa nachádza v zastavanej časti obce Selice, ktorá má podľa webovej stránky obce 2870 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:** Jedná sa o pozemok v centrálnej časti obce v  blízkosti miestnej komunikácie s dobrou dostupnosťou do centra obce pešo i autom.

**Intenzita využitia:** Parcela č. 25/3 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná obytným rodinným domom s nižším štandardom vybavenia v osobnom vlastníctve a podpriemerným technickým vybavením. Na uvedenej parcele sú okrem rodinného domu postavené aj samostatné drobné stavby pozostávajúce zo suchých WC, v čase obhliadky bola realizovaná cez uvedenú parcelu verejná obecná kanalizácia so zriadenou kanalizačnou šachtou, ostatok pozemku tvorí  dvor s príslušenstvom patriaci k domu a časť pozemku je nevyužitá resp. dlhodobo  nevyužívaná. Pozemok je z časti oplotený.

**Dopravné spojenie s obcou:** Spojenie s centrom obce je pešo do 10 minút, kde sa nachádza aj zastávka medzimestskej hromadnej dopravy, vlastným autom do najbližšieho okresného mesta cesta trvá cca 15 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:** Jedná sa prevažne o obytnú zónu v zastavanom území obce, v časti obce pomerne dobre dostupnej od základnej občianskej a obchodnej vybavenosti.

**Vybavenie pozemku:** V mieste je možné napojiť sa na všetky inžinierske siete zavedené v obci. V lokalite je dobrá vybavenosť, ako miestny rozvod vody, novozriaďovanej verejnej kanalizácie, elektriny, zemného plynu.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**: V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je vzhľadom na menej výhodnú polohu znížený záujem o kúpu podobných nehnuteľností. Je tu pomerne dobrá infraštruktúra týkajúca sa dopravy a možnosti cestovania za prácou v satelitných mestách. Pozemok je dobre orientovaný k ohodnocovanej stavbe, jeho plocha umožňuje ďalšie prípadné rozšírenie stavebnej činnosti. Súčasne sa na pozemku nachádza nevhodné príslušenstvo (suché WC nezodpovedajúce hygienickému štandardu a pod.) znižujúce cenu nehnuteľnosti. S prihliadnutím na uvedené skutočnosti s povyšujúcimi ani s ponižujúcimi koeficientmi pri danom pozemku neuvažujem, čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto oblasti.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 25/3 | zastavané plochy a nádvoria | 1694 | 1694,00 | 1/1 | 1694,00 |

**Obec:**  Selice**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kVkoeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| kDkoeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kPkoeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 0,7752 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,7752 | 2,57 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 1 694,00 m2 \* 2,57 €/m2 | 4 353,58 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 873 na parc. KNC č. 25/3  s príslušenstvom a pozemkom evidovanom na parc. KNC č. 25/3, zapísanom na liste vlastníctva číslo 847 v k.ú. Selice, obec Selice, okres Šaľa.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 27. 11. 2015, 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.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 9 572,44 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 4 353,58 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný jednopodlažný dom s. č. 873 , k.ú. Selice, obec Selice, okr. Šaľa  | 9 405,40 |
| Plot oddeľujúci rodinný dom od ulice | 48,88 |
| Kopaná studňa  | 33,18 |
| Vodovodná prípojka z verejného vodovodu | 5,36 |
| Vodomerná šachta  | 33,19 |
| Prípojka plynu | 14,13 |
| Zemná prípojka NN | 12,48 |
| Spevnené plochy z monolitického betónu | 19,81 |
| **Pozemky** |  |
| zemok pod rodinným domom s.č. 873 na parc. KN-C č. 25/3 v k.ú. Selice, obec Selice - parc. č. 25/3 (1 694 m2) | 4 353,58 |
| **Spolu VŠH**  | **13 926,02** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu**  | **13 900,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **13 900,00 €**

Slovom: **Trinásťtisícdeväťsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené. V časti „Ťarchy“ sú na LV 847 vyznačené zápisy záložného práva podľa V 1564/07. V prípade odpojenia energií nutnosť ich opätovného pripojenia vrátane zabezpečenia meracích prístrojov na odberných miestach.

V Banskej Bystrici

 dňa 27.11.2015

 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1.** Objednávka zadávateľa **1 x A4**

**2.** Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia **4 x A4**

**3.** Aktuálne kópie výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností- informatívne výpisy

 vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisu z listu vlastníctva č. 847 v k.ú. Selice

 vyhotovených dňa 9.11.2015 **4 x A4**

**4.**Aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností - informatívna

 kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál vyhotovená dňa

 9.11.2015 **1 x A4**

**5.** Zápisnica z miestneho šetrenia - Rekapitulácia nehnuteľností z obhliadky nehnuteľností  **1x A4**

**6**. Pôdorys prízemia rodinného domu **1 x A4**

**7**. Fotodokumentácia **3 x A4**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000- Stavebníctvo a odvetvie 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 426.

 Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 59/2015 znaleckého denníka č. 1/2009.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 59/2015

V Banskej Bystrici

dňa 27.11. 2015

 Ing. Ivan Širka