**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](mailto:ivansirka23@gmail.com), ivansirka2@minv.sk

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

**Číslo spisu (objednávky):**  Objednávka zadávateľa  z  05.10. 2015

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**60/2015**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 272 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 4171, 4033/681 v k.ú. Bátorové Kosihy, obec Bátorové Kosihy, okres Komárno, zapísané na LV č. 103 pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 55 strán ( z toho 23 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 5 + 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: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 272 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 4171, 4033/681 v k.ú. Bátorové Kosihy, obec Bátorové Kosihy, okres Komárno, zapísané na LV č. 103 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):**

28.11. 2015 – dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

15.12. 2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Požiadavka na vypracovanie znaleckého posudku
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia
* Odborné posúdenie Consumer Finance Holding, a.s. z 21.07. 2008

* 1. **Získané znalcom :**
* Zameranie a zistenie skutkového stavu priestorov podľa dodaných podkladov
* Zameranie a zakreslenie pôdorysu objektu rodinného domu s.č. 272 podľa zisteného stavu počas obhliadky
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti
* Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 272 k. ú. Bátorové Kosihy 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: Komárno

Obec: Bátorove Kosihy

Katastrálne územie: Bátorove Kosihy

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 103**

*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.

4033/681 417 Záhrady 4 1

4171 383 Zastavané plochy a 15 1

nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

*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

272 4171 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 PALLAGOVÁ Katarína r. Juhászová, Bátorové Kosihy, č.272, SR 1/2

Dátum narodenia : 08.07.1959

Poznámka

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva zo dňa 10.11.2010, P1- 3358/10 v prospech záložného veriteľa DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72, 95 01 Komárno formou dobrovoľnej dražby na 'C' parc.č. 4033/681, 4171 a na rodinný dom s.č. 272 na parc.č. 4171 na podiel 1/2 vlastníka Pallagová Katarína r. Juhászová nar. 8.7.1959.-pol.307/2010

Titul nadobudnutia

Kúpa RI-1567/91,v.z.38/92Titul nadobudnutia

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

2 PALLAG Alexander r. Pallag, BÁTOROVE KOSIHY, č. 272, SR 1/4

Dátum narodenia : 26.11.1979

Poznámka

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva zo dňa 10.11.2010, P1- 3358/10 v prospech záložného veriteľa DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72, 95 01 Komárno formou dobrovoľnej dražby na 'C' parc.č. 4033/681, 4171 a na rodinný dom s.č. 272 na parc.č. 4171 na podiel 1/4 vlastníka Pallag Alexander r. Pallag nar. 26.11.1979.-pol.307/10

Poznámka

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva zo dňa 10.11.2010, P1- 3358/10 v prospech záložného veriteľa DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72, 95 01 Komárnoformou dobrovoľnej dražby na 'C' parc.č. 4033/681, 4171 a na rodinný dom s.č. 272 na parc.č. 4171 na podiel 1/4 vlastníka Pallagová Katarína r. Pallagová nar. 16.1.1981.-pol.307/10

Titul nadobudnutia

13D 195/06 zo dňa 10.7.2006, Z-3185/2006

Titul nadobudnutia

Zrušenie EX 230/07, Z-1716/08 - pvz 204/08

Titul nadobudnutia

Zápis do KN, Z-2383/2015, Zmluva o postúp.pohľadávky, Plnomocenstvo č.30/1800/2015.

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

3 PALLAGOVÁ Katarína r. Pallagová, BÁTOROVE KOSIHY, č. 272, SR 1/4

Dátum narodenia : 16.01.1981

Titul nadobudnutia 13D 195/06 zo dňa 10.7.2006, Z-3185/2006

Titul nadobudnutia Zápis do KN, Z-2383/2015, Zmluva o postúp.pohľadávky, Plnomocenstvo

č.30/1800/2015.

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

Záložné právo V-3895/2008 z 27.8.2008 v prospech DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72, 95 01 Komárno na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemky parc.č.4033/681, 4171 a na rodinný dom so súp.č.272 na parc.č.4171 na spoluvlastnícke podiely: Pallag Alexander r.Pallag 1/4, Pallagová Katarína r.Juhászová 1/2, Pallagová Katarína r.Pallagová 1/4, číslo: Z 17816-08,-pol.255/08

2

Exekučný príkaz EX 685/2004 zo dňa 28.4.2011 Z-2536/11 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., Prievozská 6/A, Bratislava, IČO: 35 697 270 na pozemky parc. 'C' č. 4033/681, 4171 a na rodinný dom so súp. č. 272 na parc. 'C' č. 4171 na podiel 1/4 vlastníka Pallag Alexander rod. Pallag, nar. 26. 11. 1979. (Exekútorský úrad Nové Zámky - súdny exekútor JUDr. Jozef Ivančík)

Iné údaje:

Bez zápisu.

*Poznámka:*

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.11.2015 za účasti spoluvlastníkov nehnuteľnosti, znalca a jeho asistenta. Znalcovi bol umožnený prístup do všetkých priestorov uvedených nehnuteľností.

Zameranie vykonané dňa 28.11.2015 2015.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.11.2015.

*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. Na základe potvrdenia obce Bátorové Kosihy podľa evidencie súpisných čísiel budov bol uvedený dom súpisné číslo 272 daný do užívania v roku 1971. 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 1965. Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na dom nebolo predložené, resp. sa nezachovalo vo výpočte uvažujem so začiatkom užívania domu rok 1971, čo zodpovedá potvrdeniu obce Bátorové Kosihy.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 272 je zapísaná stavba rodinný dom s. č. 272 na parc. KNC č. 4171 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1383 m2.

Súpisné číslo 272 rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený rodinný dom je označený súpisným číslom 272

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

**Stavby:**

Rodinný dom s. č. 272 na parc. KNC č. 4771

Prístavba k rodinnému domu z r. 1996

Studňa kopaná

Oplotenie

**Vonkajšie úpravy:**

- vodovodná prípojka zo studne

- plynová prípojka na hranicu pozemku

- vzdušná prípojka NN

***-*** spevnené plochy z monolitického betónu

- kanalizačná prípojka

- žumpa

- armatúrna šachta

- záhradný vodovod

- murovaný suchý WC

**Pozemky:**

parc. KN č. 4171 zastavané plochy a nádvoria o výmere 383 m2

parc. KN č. 4033/681 záhrady o výmere 417 m2

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

Nie sú

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

***Základné pojmy a názvoslovie***

**Definícia rodinného domu v súčasnej platnej legislatívy je nasledovná:**

**3.1. Stavebný zákon**

§ 43b, ods. (3): Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

**3.2. Bytový zákon**

Nedefinuje

**3.3. Vyhláška 255**

Príloha 3 – A.7. Rodinný dom: Je stavba, ktorá svojím stavebným usporiadaním zodpovedá požiadavkám na rodinné bývanie a v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie.

**3.4. Vyhláška 465**

§1a, odst. b): Rodinný dom je obytný dom, v ktorom je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých

miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie

**3.5. STN 73 4301**

2.6 - Rodinný dom: budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie; môže mať najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

#### 2.1.1 Rodinný dom súp. číslo 272, obec Bátorové Kosihy, k.ú. Bátorové Kosihy

**Umiestnenie stavby**

Hodnotený objekt postavený 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 suterénnych priestorov. Pôdorys pôvodného domu o rozmeroch 11,10 x 10,00 m predstavuje obývateľné prízemie. Prístupný je hlavným vstupom z bočnej časti dvora a zo zadnej pristavanej časti k pôvodnému domu. Do jednotlivých miestností v obývateľnej časti domu sa vchádza zo vstupnej chodby prístupnej hlavným vstupom z dvora. Z pristavanej zadnej, nebytovej časti domu je priamy vstup do miestnosti kuchyne a odtiaľ do spoločenskej obývacej izby. Pristavaná časť domu je taktiež priamo prístupná z dvora a slúži hlavne ako vstupná hala a odkladacia miestnosť. Od garáže, ktorá je súčasťou prístavby je táto miestnosť oddelená deliacou priečkou.

**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 hr. 40 cm, deliace priečky sú tehlové hrúbky 10 a 15 cm.

Vodorovné nosné konštrukcie – strop vytvorený ako drevená trámová konštrukcia s rovným podhľadom z väčšej časti omietnutým hladkou omietkou.

Strecha pôvodného domu je z krovu väznicovej drevenej konštrukcie stanového tvaru, prístavba je z dreveného väznicového krovu sedlového tvaru, krytina strechy jednodrážková pálená škridla, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, len žľaby, zvody a záveterné lišty. Úpravy vonkajších povrchov z prednej a bočnej vstupnej strany škrabaný brizolit, zo zadnej a pristavanej strany z hrubej zdrsnenej omietky. Vonkajšia fasáda pristavanej časti je bez vonkajšej povrchovej úpravy.

Vnútorné úpravy povrchov obývateľnej časti domu predstavujú vápenné omietky s maľbou, pristavaná časť domu je bez vnútorných povrchových úprav.

Výplne otvorov - pôvodné drevené dvojité otváravé okná opatrené vonkajšími plastovými roletami, dvere drevené s výplňou, resp. z 1/3 presklené v oceľových rámových zárubniach.

Podlahy v obytných miestnostiach – z plávajúcich laminátových podláh, v ostatných miestnostiach keramická dlažba, v prístavbe cementový poter prekrytí podlahovinou z PVC.

Kuchyňa je vybavená plynovým šporákom napojeným na vnútorný rozvod zemného plynu, kuchynskou linkou na báze dreva v celkovej dĺžke 4,2 m, smaltovaným dvojdrezom so zmiešavacou pákovou batériou a odsávačom pár. Zdrojom teplej vody je 80 l kombinovaný bojler umiestnený v spoločnej kúpeľni pozostávajúcej z oceľovej vane, keramického umývadla a Combi záchodom. Obklad stien kúpeľne, vane a časti steny v kuchyni pri dreze z keramického obkladu. V spoločenskej izbe je zdrojom tepla krb s uzavretým ohniskom. Rozvod teplej a studenej vody je pozinkovanými rúrkami, vnútorná kanalizácia s odvodom do vlastnej žumpy. Zdrojom vykurovania sú plynové kachle, elektroinštalácia je svetelná i motorická, elektrický rozvádzač umiestnený na fasáde domu s automatickým istením.

**Údaje o veku:**

Kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu poskytnuté nebolo. Na základe potvrdenia obce Bátorové Kosihy podľa evidencie súpisných čísiel budov bol uvedený dom súpisné číslo 272 daný do užívania v roku 1971. 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 1965, čomu zodpovedá aj vyjadrenie vlastníkov rodinného domu. Prístavba k uvedenému domu podľa vyjadrenia vlastníkov bola realizovaná v roku 1996. Znalec sa prikláňa k veku domu podľa stanoviska obce a vo výpočte uvažuje so začiatkom užívania domu rok 1971 vrátane jeho príslušenstva. Uvedenému roku výstavby zodpovedajú použité stavebné materiály pri stavbe domu ako aj celkové opotrebenie stavby pri vykonávanej údržbe.

Na objekte s priemerným štandardom využívanom na celoročné bývanie neboli zistené závady, ktoré by bránili jeho užívaniu.

Vzhľadom na popísané okolnosti, použité stavebné materiály a stav prvkov dlhodobej životnosti 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 | 1971 | 10,00\*11,00 | 110 | 120/110=1,091 |
| 2. NP | 1971 |  | 0 |  |
| 2. NP | 1996 | (3,5\*7,9)+(5,8\*3,5) | 47,95 |  |
| **Spolu 2. NP** |  |  | 47,95 | 120/47,95=2,503 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **2** | **Základy** |  |
|  | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 |
| **3** | **Podmurovka** |  |
|  | 3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 380 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 |
| **8** | **Krovy** |  |
|  | 8.1 zložité s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami | 660 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |
|  | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 130 |
|  | 14.1.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | 110 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané) | 380 |
| **20** | **Okenice a vonkajšie rolety** |  |
|  | 20.2 plastové | 105 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |
|  | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 55 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
|  | **Spolu** | **6955** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |
|  | 35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks) | 240 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |
|  | 36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks) | 200 |
|  | 36.7 odsávač pár (1 ks) | 30 |
|  | 36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (2 ks) | 30 |
|  | 36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm) | 378 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 |
|  | 38.3 pákové nerezové (1 ks) | 20 |
|  | 38.4 ostatné (1 ks) | 15 |
| **39** | **Záchod** |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks) | 240 |
|  | 40.4 vane (1 ks) | 15 |
|  | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks) | 30 |
| **42** | **Kozub** |  |
|  | 42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks) | 280 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 |
|  | **Spolu** | **1923** |

**2. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.2.b s viditeľnými trámami drevené | 570 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.d špárované murivo nad 2/3 | 120 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové | 150 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 |
|  | **Spolu** | **2770** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Spolu** | **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** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. NP | (6955 + 1923 \* 1,091)/30,1260 | 300,50 |
| 2. NP | (2770 + 0 \* 2,503)/30,1260 | 91,95 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1971 | 44 | 56 | 100 | 44,00 | 56,00 |
| 2. NP | 1971 | 44 | 56 | 100 | 44,00 | 56,00 |
| 2. NP - prístavba | 1996 | 19 | 56 | 75 | 25,33 | 74,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. NP z roku 1971** |  |  |
| Východisková hodnota | 300,50 €/m2\*110,00 m2\*2,298\*0,95 | 72 162,37 |
| Technická hodnota | 56,00% z 72 162,37 | 40 410,93 |
| **2. NP z roku 1971** |  |  |
| Východisková hodnota | 91,95 €/m2\*0,00 m2\*2,298\*0,95 | 0,00 |
| Technická hodnota | 56,00% z 0,00 | 0,00 |
| **2. NP - prístavba z roku 1996** |  |  |
| Východisková hodnota | 91,95 €/m2\*47,95 m2\*2,298\*0,95 | 9 625,29 |
| Technická hodnota | 74,67% z 9 625,29 | 7 187,20 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. nadzemné podlažie | 72 162,37 | 40 410,93 |
| 2. nadzemné podlažie | 9 625,29 | 7 187,20 |
| **Spolu** | **81 787,66** | **47 598,13** |

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Plot oddeľujúci rodinný dom s.č. 272 od miestnej ulice

Plot oddeľujúci pozemok na parc. KN C č. 4171 od prístupovej cesty pozostáva z rámových typizovaných plotových dielcov a zo vstupných oceľových vrát a vrátok z identických dielcov ukotvených v oceľových stĺpikoch. Plot je umiestnený na hranici pozemku rodinného domu. Konštrukcia plotu je zhotovená na betónovom základe osadenom v nezámrznej hĺbke a pozostáva z podmurovky z monolitického betónu. Povrchová úprava je syntetickým náterom. Plot je priemernej výšky 1,40 m, od ukončenej podmurovky 1,10 m a podľa získaných údajov bol postavený v r. 1971 spolu so stavbou rodinného domu. Vzhľadom na jeho údržbu jeho základná životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 22,20m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 22,20m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 24,42m2 | 435 | 14,44 €/m |
| **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:**  16,20+3,0+3,0 = 22,20 m**Pohľadová plocha výplne:**  22,2\*1,1 = 24,42 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 s.č. 272 od miestnej ulice | 1971 | 44 | 16 | 60 | 73,33 | 26,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (22,20m \* 53,98 €/m + 24,42m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,298 \* 0,95 | 4 211,68 |
| Technická hodnota | 26,67 % z 4 211,68 € | 1 123,26 |

#### 2.2.2 Plot oddeľujúci záhradu na parc. KN-C č. 4033/681 od susedných pozemkov

Plot výšky 130 cm oddeľuje záhradu predstavujúcu pozemok na parcele KN-C č. 4033/681 od susedných pozemkov. Konštrukcia plotu pozostáva z natiahnutého pletiva na oceľových stĺpikoch osadených v betónových základoch. Jeho základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 43,40m | 170 | 5,64 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 56,42m2 | 380 | 12,61 €/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|  | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  27,50+15,90 = 43,40 m**Pohľadová plocha výplne:**  43,4\*1,3 = 56,42 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 záhradu na parc. KN-C č. 4033/681 od susedných pozemkov | 1971 | 44 | 6 | 50 | 88,00 | 12,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (43,40m \* 5,64 €/m + 56,42m2 \* 12,61 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks) \* 2,298 \* 0,95 | 2 631,40 |
| Technická hodnota | 12,00 % z 2 631,40 € | 315,77 |

### 2.3 STUDNE

#### 2.3.1 Kopaná studňa - Kopaná

Kopaná studňa o hĺbke 12,0 m prekrytá oceľovým poklopom podľa vlastníkov nehnuteľnosti zriadená spolu so stavbou rodinného domu je využívaná ako zdroj pitnej vody. Čerpanie vody je zabezpečené elektrickým čerpadlom. 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:**  12 m**Priemer:**  1000 mm**Počet elektrických čerpadiel:**  1**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 [%]** |
| Kopaná studňa | 1971 | 44 | 36 | 80 | 55,00 | 45,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 5m + 204,47 €/m \* 2m + 398,00 €/ks \* 1 ks) \* 2,298 \* 0,95 | 4 279,84 |
| Technická hodnota | 45,00 % z 4 279,84 € | 1 925,93 |

### 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.4.1 Vodovodná prípojka z vlastnej studne

Vodovodná prípojka podľa informácie vlastníka nehnuteľnosti bola zriadená spolu s rodinným domom a je vedená z vlastnej kopanej studne v celkovej dĺžke 3,0 m do rodinného domu. Jej základná životnosť je v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovená na 60 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:**  3 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 vlastnej studne | 1971 | 44 | 16 | 60 | 73,33 | 26,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 3 bm \* 41,49 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 271,73 |
| Technická hodnota | 26,67 % z 271,73 € | 72,47 |

#### 2.4.2 Monolitická žumpa na parc. č. 4171

Vlastná monolitická žumpa do ktorej je zaústená kanalizačná prípojka odvádzajúca splaškové vody z rodinného domu s.č. 272 bola vybudovaná spolu so stavbou rodinného domu v roku 1971. Objekt žumpy pozostáva z monolitickej železobetónovej konštrukcie stien a stropu s oceľovým poklopom. Rozmery stavebnej konštrukcie sú 2,00 m x 2,00 m x 2,00 m, s vnútorným obsahom cca 8 m3. V zmysle prílohy č.9. metodiky USI Žilina základnú životnosť žumpy stanovujem na 90 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  2,0\*2,0\*2,0 = 8 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 [%]** |
| Monolitická žumpa na parc. č. 4171 | 1971 | 44 | 46 | 90 | 48,89 | 51,11 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 8 m3 OP \* 107,88 €/m3 OP \* 2,298 \* 0,95 | 1 884,10 |
| Technická hodnota | 51,11 % z 1 884,10 € | 962,96 |

#### 2.4.3 Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy

Prípojka z kameninových rúr v celkovej dĺžke 20,0 m vedie od rodinného domu cez pozemok majiteľov nehnuteľností priamo do podzemnej monolitickej uzavretej žumpy. V zmysle prílohy č.9. metodiky USI Žilina základnú životnosť žumpy stanovujem na 90 rokov.

**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**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  920/30,1260 = 30,54 €/bm**Počet merných jednotiek:**  20 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 [%]** |
| Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy | 1971 | 44 | 46 | 90 | 48,89 | 51,11 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 20 bm \* 30,54 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 1 333,44 |
| Technická hodnota | 51,11 % z 1 333,44 € | 681,52 |

#### 2.4.4 Záhradný vodovod

Vodovod z vlastnej studne využívaný na vonkajšie účely je vedený z betónovej armatúrovej šachty uzavretej oceľovým poklopom umiestnenej v blízkosti studne ukončený výtokovou armatúrou na hranici pozemkov parc. KN-C č.4171 a 4033/681. Predpokladaná základná životnosť je v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovená na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.4. Záhradné vodovody**Položka:**  1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  145/30,1260 = 4,81 €/bm**Počet merných jednotiek:**  10,60 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 [%]** |
| Záhradný vodovod | 1971 | 44 | 6 | 50 | 88,00 | 12,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 10,6 bm \* 4,81 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 111,31 |
| Technická hodnota | 12,00 % z 111,31 € | 13,36 |

#### 2.4.5 Armatúrna šachta na parc. KN-C č.4171

Armatúrna šachta slúžiaca na rozvod záhradnej vodovodnej prípojky bola vybudovaná spolu so studňou v roku 1971. Rozmery šachty sú 1200 x 1000 x 1000 mm, uzavretá je vstupným poklopom z oceľového hrubostenného plechu rozmerov 600 x 600 mm. Situovaná je v tesnej blízkosti studne a vstupu do pristavanej časti domu na pozemku parc. KN-C č.4171. Hrúbka monolitickej železobetónovej steny a betónového dna je 200 mm. V šachte nie je umiestnená vodomerná zostava. Vzhľadom na jej súčasný  technický stav stanovujem jej vek odľa prílohy č.9 metodiky USI Žilina na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)**Položka:**  1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7850/30,1260 = 260,57 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,0\*1,0\*1,2 = 1,2 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 [%]** |
| Armatúrna šachta na parc. KN-C č.4171 | 1971 | 44 | 16 | 60 | 73,33 | 26,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1,2 m3 OP \* 260,57 €/m3 OP \* 2,298 \* 0,95 | 682,62 |
| Technická hodnota | 26,67 % z 682,62 € | 182,05 |

#### 2.4.6 Plynová prípojka

Plynová prípojka bola podľa predloženej dokumentácie zrealizovaná v roku 1996. Vedená je od verejnej rozvodnej siete do plynomeru umiestneného v skrinke na pozemku vlastníkov z vnútornej strany oplotenia od ulice v celkovej dĺžke 6,0 m. Zhotovená je z oceľového potrubia o priemere DN 25 mm. V zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem jej základnú životnosť na 60 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:**  6 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 [%]** |
| Plynová prípojka | 1996 | 19 | 41 | 60 | 31,67 | 68,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 6 bm \* 14,11 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 184,82 |
| Technická hodnota | 68,33 % z 184,82 € | 126,29 |

#### 2.4.7 Vzdušná prípojka NN

Vzdušná prípojka NN je vedená z od uličného elektrického stĺpa osadeného na priľahlej ulice v celkovej dĺžke 15 m s ukončeným v elektromerovom rozvádzači RE na bočnej strane rodinného domu. Zhotovená bola spolu so stavbou rodinného domu. Jej celková životnosť je stanovená v zmysle metodiky USI Žilina na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:**  7.1. NN prípojky**Položka:**  7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe**Kód KS:**  2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  480/30,1260 = 15,93 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  9,56 €/bm**Počet merných jednotiek:**  15 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 [%]** |
| Vzdušná prípojka NN | 1971 | 44 | 16 | 60 | 73,33 | 26,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 15 bm \* (15,93 €/bm + 0 \* 9,56 €/bm) \* 2,298 \* 0,95 | 521,65 |
| Technická hodnota | 26,67 % z 521,65 € | 139,12 |

#### 2.4.8 Spevnené plochy z monolitického betónu

Betónové monolitické spevnené plochy predstavujú prístupové chodníky pri vstupe do domu a spevnenú plochu z vonkajšej časti prekrytej prístavby v zadnej časti domu. Betónové plochy boli zhotovené počas prístavby k domu v roku 1996. 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:**  13\*2,3+13,7\*1,1 = 44,97 m2 ZP**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 [%]** |
| Spevnené plochy z monolitického betónu | 1996 | 19 | 31 | 50 | 38,00 | 62,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 44,97 m2 ZP \* 10,95 €/m2 ZP \* 2,298 \* 0,95 | 1 075,01 |
| Technická hodnota | 62,00 % z 1 075,01 € | 666,51 |

#### 2.4.9 Vonkajší murovaný suchý WC

Murované suché WC pristavané za prístavbou v roku 1996. Objekt vymurovaný z plných pálených tehál bez vonkajšej i vnútornej omietky, s pultovou strechou prekrytý plechovou krytinou.Základná životnosť v zmysle prílohy č. 9 metodiky USI Žilina je stanovená na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)**Bod:**  11.2. Murovaný bez žumpy**Kód KS:**  2ex Jednobytové budovy

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3570/30,1260 = 118,50 €/Ks**Počet merných jednotiek:**  1 Ks**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 [%]** |
| Vonkajší murovaný suchý WC | 1996 | 19 | 41 | 60 | 31,67 | 68,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej stavby | 1 Ks \* 118,5 €/Ks \* 2,298 \* 0,95 | 258,70 |
| Východisková hodnota | 1 Ks \* 118,5 €/Ks \* 2,298 \* 0,95 \* 80/100 | 206,96 |
| Technická hodnota | 68,33 % z 206,96 € | 141,42 |

**Dokončenosť stavby:** (206,96 / 258,70) \* 100% = 80,00%

**2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom súp. číslo 272, obec Bátorové Kosihy, k.ú. Bátorové Kosihy | 81 787,66 | 47 598,13 |
| Plot oddeľujúci rodinný dom s.č. 272 od miestnej ulice | 4 211,68 | 1 123,26 |
| Plot oddeľujúci záhradu na parc. KN-C č. 4033/681 od susedných pozemkov | 2 631,40 | 315,77 |
| Kopaná studňa | 4 279,84 | 1 925,93 |
| Vodovodná prípojka z vlastnej studne | 271,73 | 72,47 |
| Monolitická žumpa na parc. č. 4171 | 1 884,10 | 962,96 |
| Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy | 1 333,44 | 681,52 |
| Záhradný vodovod | 111,31 | 13,36 |
| Armatúrna šachta na parc. KN-C č.4171 | 682,62 | 182,05 |
| Plynová prípojka | 184,82 | 126,29 |
| Vzdušná prípojka NN | 521,65 | 139,12 |
| Spevnené plochy z monolitického betónu | 1 075,01 | 666,51 |
| Vonkajší murovaný suchý WC | 206,96 | 141,42 |
| **Celkom:** | **99 182,22** | **53 948,79** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Nehnuteľnosti predstavujúce rodinný dom s príslušenstvom s.č. 272 sa nachádzajú na rovinatom pozemku na parc. KN-C č.4171 v obytnej zóne obce Bátorové Kosihy, v zástavbe podobných rodinných domov, v časti obce vhodnej na bývanie v zastavanom území obce Bátorové Kosihy, k.ú. Bátorové Kosihy v okrese Komárno. Prístup k domu je z miestnej komunikácie, resp. chodníka pre peších z hlavnej ulice vstupom do dvora rodinného domu s primerane veľkou plochou a oplotenou záhradou. Rezerva plochy na výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby. Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, bez príslušenstva znižujúce cenu nehnuteľností. Dopyt v porovnaní s ponukou je pri podobných domoch nižší. Rodinný dom s neukončenou prístavbou. Bátorové Kosihy podľa webovej stránky obce majú 3427 obyvateľov. Obec leží v Podunajskej nížine v okrese Komárno od ktorého je vzdialená 20 km. Nezamestnanosť v okrese Komárno sa pohybuje podľa štatistického úradu na úrovni 15,5 %. Občianska a technická vybavenosť obce: Predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, predajňa nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia , bankomat, telocvičňa , ihrisko pre futbal , knižnica, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast, samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa, komunálny odpad, využívaný komunálny odpad, zneškodňovaný komunálny odpad, základná škola, materská škola. Ku stavbe rodinného domu s.č. 272 prináleží plocha s možnosťou parkovania umiestnená na nespevnenom pozemku vlastníka stavby na parc. KN C č. 4171, neďaleko od miestnej komunikácie napojenej na hlavný cestný ťah. Jedná sa o dom s priemerným štandardom vybavenia, s možnosťou ďalšieho rozšírenia, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete nachádzajúce sa v obci. V okolí domu nie je bezprostredne zvýšený hluk z neďalekých komunikácií. U danej nehnuteľnosti sa v súčasnosti neuvažuje s výnosom. Podľa znalca sa jedná o priemernú nehnuteľnosť.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Hodnotený rodinný dom je užívaný na rodinné bývanie s  priemerným štandardom. Vzhľadom na polohu a možnosti napojenia sa na inžinierske siete v uvedenej lokalite je objekt dobre situovaný. 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 nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou**

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na daný účel, t.j. na trvalé celoročné bývanie. Podľa LV č. 103 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, jej súčasný stav, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s výšením 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** | **Výsledok kPDI\*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 opravu | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,750 | 7 | 5,25 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,250 | 6 | 1,50 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,250 | 10 | 2,50 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 % | IV. | 0,138 | 9 | 1,24 |
| **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, alebo autobus | IV. | 0,138 | 7 | 0,97 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,138 | 10 | 1,38 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| **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 až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,138 | 7 | 0,97 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,025 | 4 | 0,10 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,250 | 20 | 5,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **49,20** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 49,2/ 180 | 0,273 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 53 948,79 € \* 0,273 | **14 728,02 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemok pod rodinným domom s.č. 272 na parc. KN-C č. 4171 a parc. KN-C č. 4033/681 v k.ú. Bátorové Kosihy, obec Bátorové Kosihy

**POPIS**

Pozemok na LV č. 103 vedený na parc. KN C č. 4171 ako zastavané plochy a nádvoria predstavuje pozemok na ktorom stojí rodinný dom s.č. 272 s prístavbou a jeho príslušenstvom. Pozemok na parcele KN-C č. 4033/681 záhrady tvorí s pozemkom na parc. KN-C č.4171 súvislý celok a je využívaný na pestovanie zeleniny, resp. predstavuje oddychovú zónu. Pozemky sa nachádzajú v zastavanej časti obce Bátorové Kosihy, ktorá má podľa webovej stránky obce 3427 obyvateľov.

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

**Intenzita využitia:** Parcela č. 4171 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná obytným rodinným domom s priemerným technickým štandardom vybavenia v osobnom vlastníctve . Na uvedenej parcele je okrem rodinného domu postavená aj prístavba k uvedenému domu pozostávajúca z jednej neobývateľnej miestnosti a z garáže. Ostatný pozemok na uvedenej parcele predstavuje  dvor s príslušenstvom patriacim k domu. Parcela KN-C č. 4033/681 je využívaná ako záhrada. Celý pozemok je 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 okresného mesta Komárno cesta trvá asi 20 až 25 minút.

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

**Vybavenie pozemku:** V lokalite je dobrá vybavenosť, ako miestny rozvod vody, elektrickej energie a rozvodná sieť zemného plynu. V mieste je možnosť napojenia sa na všetky inžinierske siete zavedené v obci.

**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. Pozemky sú dobre orientované k ohodnocovanej stavbe, ich plocha umožňuje ďalšie prípadné rozšírenie stavebnej činnosti. S prihliadnutím na uvedené skutočnosti s povyšujúcimi ani s ponižujúcimi koeficientmi pri uvedených pozemkoch neuvažujem, čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto oblasti.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 4033/681 | záhrada | 417 | 417,00 | 1/1 | 417,00 |
| 4171 | zastavané plochy a nádvoria | 383 | 383,00 | 1/1 | 383,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **800,00** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kV koeficient intenzity využitia | 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta | 1,00 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,10 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,10 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 1,0560 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 1,0560 | 3,51 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 800,00 m2 \* 3,51 €/m2 | 2 808,00 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 4033/681 | 1 463,67 |
| parcela č. 4171 | 1 344,33 |
| **Spolu** | **2 808,00** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 272 na parc. KNC č. 4171  s príslušenstvom a pozemkom evidovanom na parc. KNC č. 4033/681, zapísaných na liste vlastníctva číslo 103 v k.ú. Bátorové Kosihy, obec Bátorové Kosihy v okrese Komárno. 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 15.12. 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: 14 728,02 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 808,00 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom súp. číslo 272, obec Bátorové Kosihy, k.ú. Bátorové Kosihy | 12 994,29 |
| Plot oddeľujúci rodinný dom s.č. 272 od miestnej ulice | 306,65 |
| Plot oddeľujúci záhradu na parc. KN-C č. 4033/681 od susedných pozemkov | 86,21 |
| Kopaná studňa | 525,78 |
| Vodovodná prípojka z vlastnej studne | 19,78 |
| Monolitická žumpa na parc. č. 4171 | 262,89 |
| Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy | 186,05 |
| Záhradný vodovod | 3,65 |
| Armatúrna šachta na parc. KN-C č.4171 | 49,70 |
| Plynová prípojka | 34,48 |
| Vzdušná prípojka NN | 37,98 |
| Spevnené plochy z monolitického betónu | 181,96 |
| Vonkajší murovaný suchý WC | 38,61 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemok pod rodinným domom s.č. 272 na parc. KN-C č. 4171 a parc. KN-C č. 4033/681 v k.ú. Bátorové Kosihy, obec Bátorové Kosihy - parc. č. 4033/681 (417 m2) | 1 463,67 |
| Pozemok pod rodinným domom s.č. 272 na parc. KN-C č. 4171 a parc. KN-C č. 4033/681 v k.ú. Bátorové Kosihy, obec Bátorové Kosihy - parc. č. 4171 (383 m2) | 1 344,33 |
| **Spolu VŠH** | **17 536,02** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **17 500,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **17 500,00 €**

Slovom: **Sedemnásťtisícpäťsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Počas obhliadky neboli zistené mimoriadne riziká v okolí nehnuteľnosti, ktoré by negatívne vplývali na jej využívanie. V časti „Ťarchy“ sú na LV 103 vyznačené zápisy záložného práva podľa V 3895/2008 z 27.8.2008.

V Banskej Bystrici

dňa 1 5.12.2015 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1**. Objednávka zadávateľa  z 5.10. 2015 **1 x A4**

**2.** Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia **12 x A4**

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

vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisov z listov vlastníctva č. 1050 v k.ú. Kamenín

vyhotovených dňa 30.11.2015 **2 x A4**

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

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

30.11.2015 **1 x A4**

**5.** Kópia z katastrálnej mapy pre právne účely z 21.5. 2008 **1 x A4**

**6.** Potvrdenie obce Bátorové Kosihy o veku užívania rodinného domu z 3.12.2015  **1 x A4**

**7.** Zápisnica z obhliadky nehnuteľností **1x A4**

**8.**  Pôdorys prízemia so situáciou pri zavedení plynovej prípojky v r. 1996  **1 x A4**

**9**. Pôdorysy rodinného domu s.č. 272 s prístavbou **1 x A4**

**10.** Fotodokumentácia **2 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 60/2015 znaleckého denníka č. 1/2009.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 60/2015.

V Banskej Bystrici

dňa 15 .12. 2015

Ing. Ivan Širka