**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**

**62/2015**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 17 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 62/2, 62/3, 62/4, obec Mudroňovo zapísané na LV č. 135 pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 48 strán ( z toho 17 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + 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. 17 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 62/2, 62/3, 62/4, obec Mudroňovo zapísané na LV č. 135 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 :**

Elektronicky zaslaná požiadavka na vypracovanie znaleckého posudku

Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia

Odborné posúdenie Consumer Finance Holding, a.s. z 12.08. 2010

**Získané znalcom :**

Zameranie a zistenie skutkového stavu nehnuteľnosti podľa dodaných podkladov

Zameranie a zakreslenie pôdorysu objektu rodinného domu s.č. 17 a jednoduchej stavby podľa zisteného stavu počas obhliadky

Fotodokumentácia nehnuteľnosti

Výpis z listu vlastníctva č. 135 k. ú. Mudroňovo 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:**

Oho dnotenie 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: Mudroňovo

Obec: Mudroňovo

Katastrálne územie: Komárno

Podľa výpisu z  listu vlastníctva č.135

*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.

62/2 82 Zastavané plochy a 15 1

nádvoria

62/3 43 Zastavané plochy a 17 1

nádvoria

62/4 1334 Zastavané plochy a 18 1

nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

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

17 62/2 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 Peťovská Eva r. Peťovská, č. 41, Mudroňovo, PSČ 946 32, SR 1/1

Dátum narodenia : 08.02. 1978

Poznámka

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva č. 110709 zo dňa 14.11.2011, P-2182/11 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.62/2, 62/3, 62/4 a na rodinný dom s.č. 17 na parc.č. 62/2.-pol.21/11

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-855/2000

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-1359/02

Titul nadobudnutia Zrušenie exekúcie EX 6/07, Z - 2708/08

Titul nadobudnutia Zrušenie exekúcie EX 445/2005, Z - 2912/08

Titul nadobudnutia Zápis do KN, Z-2394/2015, Zmluva o postúp.pohľadávky, Plnomocenstvo

č.30/1800/2015.

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

Záložné právo V-2806/10 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, zml.č.Z 309209-10 na pozemky parc. 'C' č.62/2, 62/3, 62/4 a na rodinný dom so súp.č. 17 na parc.'C' č. 62/2.-pol.16/2010

1

Exekučný príkaz EX 819/11 zo dňa 21.6.2011, Z-3785/11 zriadením exekučného záložného práva v prospechHome Credit Slovakia a.s., Teplická 7434/147, Piešťany na 'C'parc.č. 62/2, 62/3, 62/4 a na rodinný dom s.č. 17 na parc.č. 62/2(Exekútorský úrad Trnava súdny exekútor - JUDr. Peter Juhás)

1

Exekučný príkaz EX435/13 zo dňa 27.6.2011, Z-2647/13 zriadením exekučného záložného práva v prospech PPSK s.r.o., Adama Trajana 4834/27, 921 01 Piešťany na 'C'parc.č. 62/2, 62/3, 62/4 a na rodinný dom s.č. 17 na parc.č. 62/2(Exekútorský úrad Senica súdny exekútor - JUDr.Blanka Ružeková)

1

Exekučný príkaz EX2234/13 zo dňa 23.4.2014, Z-2325/14 zriadením exekučného záložného práva v prospech Západoslovenská distribučná a.s., Bratislava na 'C'parc.č. 62/2, 62/3, 62/4 a na rodinný dom s.č. 17 na parc.č. 62/2(Exekútorský úrad Košice súdny exekútor - Ing.JUDr.Bohumil Husťak)

1

oprávneného Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava, na pozemky parc.'C' č.62/2, 62/3, 62/4 a na rodinný dom s.č. 17 na parc.'C' č. 62/2.

( Exekútorský úrad Galanta - súdny exekútor JUDr. Peter Urbánek )

1

Exekučný príkaz EX 13/15 zo dňa 20.03.2015, Z-1606/15, zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenská sporiteľňa,a.s.Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na pozemky parc.'C' č.62/2, 62/3, 62/4 a na rodinný dom s.č. 17 na parc.'C' č. 62/2 (Exekútorský úrad Topoľčany - súdny exekútor Mgr.Július Rosina)

Iné údaje:

pkn.vl.č.27

Geom.plán č.269/2001

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.11.2015 znalcom a jeho asistentom za účasti vlastníčky nehnuteľnosti p. Evy Peťovskej. 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 k rodinnému domu ani k stavbe letnej kuchyne a príslušenstvu predložená nebola. Doklady od pôvodnej stavby domu sa nezachovali, údaje od obce Mudroňovo (obecný úrad Marcelová) napriek  výzve k súčinnosti k  uvedenému domu znalcovi predložené neboli. Podľa odborného posúdenia firmou Consumer Finance Holding, a.s. vo výkaze č.1 pri hodnotení domu z roku 2010 bol predpokladaný vek výstavby domu stanovený na rok 1965. Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na dom nebolo vydané, resp. sa nezachovalo uvedený rok výstavby považujem aj vzhľadom na jeho súčasný stav za pravdepodobný.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 135 je zapísaná stavba rodinný dom s.č. 17 na parc. KNC č. 62/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 82 m2.

V čase obhliadky rodinný dom nebol označený súpisným číslom 17.

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

**Stavby:**

Rodinný dom s. č. 17 na parc. KNC č. 62/2

**Oplotenie:**

Oplotenie od hlavnej ulice

**Vonkajšie úpravy:**

- Jednoduchá stavba – letná kuchyňa (7,4 m x 5,8 m) na parc. KN-C č. 62/3

- monolitická žumpa

- kanalizačná prípojka

- vodomerná šachta

- vodovodná prípojka

- vzdušná prípojka NN

- prípojka plynu

- spevnené plochy

- studňa kopaná

**Pozemky:**

parc. KN č. 62/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 82 m2

parc. KN č. 62/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2

parc. KN č. 62/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1334 m2

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

Predmetom ohodnotenia nie sú provizórne prístrešky, ohrádky a príbytky pre domáce zvieratá, ktoré nemajú pevný základ, nie sú evidované ani ako drobné stavby a kvalitou použitých stavebných materiálov nezodpovedajú bežným štandardom. Predmetom ohodnotenia nie je ani oplotenie na hranici pozemkov oddeľujúce pozemok na parc. KN-C č. 62/4 od susedných pozemkov v zadnej časti domu, nakoľko toto oplotenie nezabezpečovala vlastníčka rodinného domu.

## 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 17, obec Mudroňovo, k.ú. Mudroňovo

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby**

Hodnotený objekt bol vybudovaný ako samostatne stojaci rodinný dom osadený v rovinatom teréne v zastavanom území obce, v jej okrajovej časti, prístupný je z dvora, do ktorého sa vchádza cez vstupnú bránu a bráničku od verejnej komunikácie.

**Dispozičné riešenie:**

Objekt rodinného domu je jednopodlažný prízemný murovaný čiastočne podpivničený objekt bez obývateľného podkrovia. Pôdorys prízemia domu predstavuje nepravidelný obdĺžnikový tvar pôdorysných rozmerov 9,0 m x 8,1 m s obývateľným prízemím s priamym prístupnom z dvora do vstupnej chodby a odtiaľ cez kuchyňu do jednotlivých  izieb. Obývateľné priestory na prízemí tvoria vstupná chodba, dve izby, kuchyňa, kúpeľňa, špajza a WC. Suterén samostatne prístupný schodmi z pristavanej verandičky v zadnej časti domu pôdorysných rozmerov 7,50 x 4,50 m je využívaní ako sklad paliva, resp. ako odkladací priestor. Prístup na povalu domu je drevenými schodmi z miestnosti špajze na prízemí.

**Technické riešenie:**

**Prvky dlhodobej a krátkodobej životnosti:**

Dom je osadený v rastlom teréne, základy sú zmiešané betónové prekladané kameňom pásové s vodorovnou izoláciou, objekt je bez podmurovky.

Zvislé nosné konštrukcie - obvodové steny sú z plných pálených tehál hr. 45 cm, deliace priečky sú tehlové hrúbky 10 a 15 cm.

Vodorovné nosné konštrukcie – strop vytvorený nad prízemným podlažím ako drevená trámová konštrukcia s rovným podhľadom omietnutý hladkou omietkou. Strop nad časťou suterénu z monolitického betónu bez povrchovej úpravy.

Strecha domu je z krovu väznicovej drevenej konštrukcie stanového tvaru, krytina strechy jednodrážková pálená škridla, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, len žľaby, zvody a záveterné lišty. Úpravy vonkajších povrchov z vápenno-cementovej hladkej omietky, zo zadnej strany od susediacej stavby značne zvetralej.

Vnútorné úpravy povrchov obývateľných miestností domu predstavujú vápenné omietky s maľbou.

Výplne otvorov - pôvodné drevené dvojité otváravé okná s vnútornými drevenými žalúziami, dvere drevené s výplňou, resp. z 1/3 presklené v oceľových rámových zárubniach.

Podlahy v obytných miestnostiach – cementový poter prekrytí podlahovinou z PVC, v izbách z plávajúcich laminátových podláh, v ostatných miestnostiach keramická dlažba. Schody vedúce do suterénu betónové, podlaha v suteréne betónová mazanina.

Kuchyňa je vybavená plynovým šporákom na propán-bután, pôvodne napojeným na vnútorný rozvod zemného plynu, (v čase obhliadky odpojený), kuchynskou linkou na báze dreva v celkovej dĺžke 2,6 m a odsávačom pár. Zdrojom teplej vody je 80 l kombinovaný bojler umiestnený v samostatnej kúpeľni vybavenej liatinovou vaňou s pákovou sprchovou batériou. V samostatnom WC je splachovací záchod,  z jednej strany je stena obložená keramickým obkladom. Obklad stien kúpeľne, vane a časti steny v kuchyni pri dreze je z keramického obkladu. Zdrojom vykurovania je krb umiestnený v kuchyni s uzavretým ohniskom s vyhrievacou vložkou. V dome je rozvod teplej a studenej vody pozinkovanými rúrkami, vnútorná kanalizácia s odvodom do vlastnej žumpy, svetelná i motorická elektroinštalácia a elektrický rozvádzač s automatickým istením.

**Údaje o veku:**

Kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu poskytnuté nebolo. Podľa odborného posúdenia firmou Consumer Finance Holding, a.s. vo výkaze č.1 pri hodnotení domu z roku 2010 bol predpokladaný vek výstavby domu vrátane príslušenstva k nemu stanovený na rok 1965, čomu zodpovedá aj vyjadrenie vlastníčky rodinného domu. Uvedenému roku výstavby zodpovedajú použité stavebné materiály pri stavbe domu ako aj celkové opotrebenie stavby pri nedostatočne vykonávanej údržbe.

Na objekte s menej ako 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. PP | 1965 | 8,10\*4,5 | 36,45 | 120/36,45=3,292 |
| 1. NP | 1965 | (8,10\*9,0)+(2,0\*3,15)+(1,4\*1,75) | 81,65 | 120/81,65=1,470 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **1** | **Osadenie do terénu** |  |
|  | 1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie | 560 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0) | 1270 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |
|  | 16.6 cementový poter | 180 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. Miestností** |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
|  | **Spolu** | **3260** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Spolu** | **0** |

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **2** | **Základy** |  |
|  | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 |
| **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** |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |
|  | 12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 210 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 180 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |
|  | 16.8 mäkké drevo bez podstupníc | 185 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením | 250 |
| **19** | **Okenné žalúzie** |  |
|  | 19.1 drevené | 230 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 |
| **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** | **6175** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | 25 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |
|  | 36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks) | 50 |
|  | 36.7 odsávač pár (1 ks) | 30 |
|  | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.6 bm) | 143 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 37.1 vaňa liatinová (1 ks) | 40 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 |
| **39** | **Záchod** |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks) | 160 |
|  | 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** | **1168** |

**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. PP | (3260 + 0 \* 3,292)/30,1260 | 108,21 |
| 1. NP | (6175 + 1168 \* 1,470)/30,1260 | 261,97 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. PP | 1965 | 50 | 50 | 100 | 50,00 | 50,00 |
| 1. NP | 1965 | 50 | 50 | 100 | 50,00 | 50,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. PP z roku 1965** |  |  |
| Východisková hodnota | 108,21 €/m2\*36,45 m2\*2,298\*0,95 | 8 610,70 |
| Technická hodnota | 50,00% z 8 610,70 | 4 305,35 |
| **1. NP z roku 1965** |  |  |
| Východisková hodnota | 261,97 €/m2\*81,65 m2\*2,298\*0,95 | 46 696,18 |
| Technická hodnota | 50,00% z 46 696,18 | 23 348,09 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. podzemné podlažie | 8 610,70 | 4 305,35 |
| 1. nadzemné podlažie | 46 696,18 | 23 348,09 |
| **Spolu** | **55 306,88** | **27 653,44** |

### 2.2 DROBNÉ STAVBY

**2.2.1 Jednoduchá stavba - letná miestnosť s dielňou bez súp. čísla na parc.**

**KN C č. 62/3**

**POPIS STAVBY**

Jednopodlažná nepodpivničená stavba s väznicovým krovom s polvalbovou strechou s pôdorysnými rozmermi 7,40 x 5,80 m predstavuje samostatne stojacu stavbu bez súpisného čísla pozostávajúcu z dvoch miestnosti predelených 30 cm priečkou. Postavená je na parc. KN C č. 62/3 spolu s rodinným domom s.č.17 v  r. 1965. Žiadne doklady k stavbe neboli predložené. Je to účelovo využívaní objekt určený z jednej predelenej časti ako dielňa a z druhej časti na príležitostné bývanie.

Konštrukčne stavba pozostáva z betónových základových pásov vo výške 10 cm nad upraveným terénom bez vodorovnej izolácie, vymurovaná je z plných škvárobetónových tvárnic s hrúbkou stien 30 cm, strop s viditeľnými drevenými trámami. Krytina je z obyčajnej jednodrážkovej škridle s klampiarskymi konštrukciami pozostávajúcimi zo  žľabov, zvodov a oplechovaných parapetov okien z pozinkovaného plechu.

Stavba je z troch vonkajších strán omietnutá hladkou omietkou, vnútorné povrchové úpravy sú z hladkej omietky, vstupné dvere drevené plné, okná jednoduché drevené, podlahy z betónovej mazaniny. V objekte je zavedená svetelná elektroinštalácia a možnosť napojenia na existujúci rozvod zemného plynu. Stavba aj keď svojimi pôdorysnými rozmermi nezodpovedá drobnej stavbe, využívaná je len ako príslušenstvo k rodinnému domu a z tohto dôvodu je hodnotená ako jednoduchá drobná stavba.

Vzhľadom na  technický stav, použité materiály pri stavbe a vykonávanú údržbu stanovujem vek jednoduchej stavby podľa prílohy č.9 metodiky USI Žilina na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštneKS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovyKS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1965 | 7,40\*5,80 | 42,92 | 18/42,92=0,419 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **2** | **Základy a podmurovka** |  |
|  | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| **3** | **Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)** |  |
|  | 3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm | 1255 |
| **5** | **Krov** |  |
|  | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové | 680 |
| **6** | **Krytina strechy na krove** |  |
|  | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové | 295 |
| **8** | **Klampiarske konštrukcie** |  |
|  | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| **9** | **Vonkajšia úprava povrchov** |  |
|  | 9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter | 170 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |
|  | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 |
| **12** | **Dvere** |  |
|  | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| **13** | **Okná** |  |
|  | 13.6 jednoduché drevené alebo oceľové | 65 |
| **14** | **Podlahy** |  |
|  | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| **18** | **Elektroinštalácia** |  |
|  | 18.4 len svetelná - poistky | 190 |
|  | **Spolu** | **3890** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **24** | **Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania** |  |
|  | 24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvertory telesá (2,2 kW) (1 ks) | 120 |
|  | **Spolu** | **120** |

**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 | (3890 + 120 \* 0,419)/30,1260 | 130,79 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1965 | 50 | 30 | 80 | 62,50 | 37,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 130,79 €/m2\*42,92 m2\*2,298\*0,95 | 12 254,85 |
| Technická hodnota | 37,50% z 12 254,85 | 4 595,57 |

### 2.3 PLOTY

#### 2.3.1 Plot oddeľujúci rodinný dom od ulice

Plot oddeľujúci pozemok na parc. KN C č. 62/4 od prístupovej cesty pozostáva z oceľových rámových typizovaných plotových dielcov a zo vstupných drevených vrát a vrátok z vertikálnych a horizontálnych drevených polguláčov 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 1,50 m, od ukončenej podmurovky 1,10 m a podľa získaných údajov bol postavený v r. 1975 spolu s ostatným príslušenstvom rodinného domu. Vzhľadom na jeho údržbu 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:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 25,50m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 25,50m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 25,50m2 | 435 | 14,44 €/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|  | d) drevené tesárske | 1 ks | 4685 | 155,51 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|  | d) drevené tesárske | 1 ks | 1100 | 36,51 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  25,50 m**Pohľadová plocha výplne:**  25,5\*1,0 = 25,50 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 | (25,50m \* 53,98 €/m + 25,50m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 155,51 €/ks + 1ks \* 36,51 €/ks) \* 2,298 \* 0,95 | 4 228,08 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 4 228,08 € | 845,62 |

### 2.4 STUDNE

#### 2.4.1 Studňa na pozemku parc. KN-C č. 62/4 - Kopaná

Kopaná studňa z betónových skruží priemeru 1000 mm o hĺbke 25,0 m prekrytá oceľovým poklopom podľa vlastníčky nehnuteľnosti bola zriadená spolu so stavbou rodinného domu a je využívaná hlavne ako náhradný zdroj pitnej vody a pre poľnohospodárske účely. 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:**  25 m**Priemer:**  1000 mm**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 [%]** |
| Studňa na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 1965 | 50 | 30 | 80 | 62,50 | 37,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 5m + 204,47 €/m \* 15m) \* 2,298 \* 0,95 | 9 213,88 |
| Technická hodnota | 37,50 % z 9 213,88 € | 3 455,21 |

### 2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.5.1 Vodomerná monolitická šachta na pozemku parc. KN-C č. 62/4

Stávajúca vodomerná šachta rozmerov 140 x 150 cm hĺbky 180 cm osadená na pozemku parc. KN-C č. 62/4 bola zriadená spolu so stavbou rodinného domu v roku 1965. V šachte je umiestnená základná vodomerná zostava.: vodomer, uzatváracie guľové ventily, jeden priamy ventil, druhý s možnosťou odvodnenia potrubia. Steny šachty sú z tehál zalievaných betónom, strop šachty je zo železobetónovej monolitickej dosky hr.150 mm, uzavretý vstupným oceľovým poklopom 600/600 mm. V zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem jej základnú životnosť na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  6730/30,1260 = 223,40 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,40\*1,50\*1,80 = 3,78 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 monolitická šachta na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 1965 | 50 | 10 | 60 | 83,33 | 16,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 3,78 m3 OP \* 223,4 €/m3 OP \* 2,298 \* 0,95 | 1 843,52 |
| Technická hodnota | 16,67 % z 1 843,52 € | 307,31 |

#### 2.5.2 Vodovodná prípojka na pozemku parc. KN-C č. 62/4

Hodnotená vodovodná prípojka vedená z verejného vodovodu do objektu rodinného domu sa predpokladá, že bola zhotovená počas stavby domu v roku 1965. Podľa vtedy existujúcich technických riešení bola zhotovená z pozinkovaného potrubia DN 25 mm pričom jej celková dĺžka je cca 5 bm.

V zmysle prílohy č.9. metodiky USI Žilina stanovujem jej základnú životnosť na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie**Položka:**  1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1780/30,1260 = 59,09 €/bm**Počet merných jednotiek:**  5 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 na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 1965 | 50 | 10 | 60 | 83,33 | 16,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 5 bm \* 59,09 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 645,00 |
| Technická hodnota | 16,67 % z 645,00 € | 107,52 |

#### 2.5.3 Betónová monolitická žumpa osadená na pozemku parc. KN-C č. 62/4

Vlastná monolitická žumpa do ktorej je zaústená kanalizačná prípojka odvádzajúca splaškové vody z rodinného domu s.č. 17 bola vybudovaná v roku 1965. Objekt podzemnej zasypanej žumpy pozostáva z monolitickej železobetónovej konštrukcie stien a stropu s oceľovým poklopom rozmeru 60 x 60 cm. Vnútorné 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 [%]** |
| Betónová monolitická žumpa osadená na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 1965 | 50 | 40 | 90 | 55,56 | 44,44 |

**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 | 44,44 % z 1 884,10 € | 837,29 |

#### 2.5.4 Kanalizačná prípojka na pozemku parc. KN C č. 62/4.

Realizovaná kanalizačná prípojka z kameninových rúr DN 125 mm v celkovej dĺžke 13 m vedie od rodinného domu s.č. 17 v sklone cca 3,5% do vlastnej monolitickej žumpy vybudovanej na dvore pozemku, na parc. KN C č. 62/4. Zriadená bola spolu so stavbou rodinného domu v roku 1965. Základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina 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:**  13 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 na pozemku parc. KN C č. 62/4. | 1965 | 50 | 40 | 90 | 55,56 | 44,44 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 13 bm \* 30,54 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 866,73 |
| Technická hodnota | 44,44 % z 866,73 € | 385,17 |

#### 2.5.5 Plynová prípojka

Plynová prípojka bola podľa informácii vlastníčky domu zrealizovaná asi v roku 1996. Vedená je od verejnej rozvodnej siete do plynomeru umiestneného v skrinke na fasáde domu vzdialenej 3,0 m. Zhotovená je z oceľového potrubia o priemere DN 25 mm. V čase obhliadky bol prívod plynu do rodinného domu odpojený. Podľa 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:**  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 [%]** |
| Plynová prípojka | 1996 | 19 | 41 | 60 | 31,67 | 68,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 3 bm \* 14,11 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 92,41 |
| Technická hodnota | 68,33 % z 92,41 € | 63,14 |

#### 2.5.6 Spevnené betónové plochy na pozemku parc. KN-C č. 62/4

Betónové monolitické spevnené plochy predstavujú prístupový chodník pri vstupe do rodinného domu a  odkvapové chodníky okolo rodinného domu a letnej kuchyne. Betónové plochy boli zhotovené postupne, ich užívanie predpokladám od roku 1976. 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:**  (9,0\*0,6)+(7,4\*0,6) = 9,84 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 betónové plochy na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 1976 | 39 | 11 | 50 | 78,00 | 22,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 9,84 m2 ZP \* 10,95 €/m2 ZP \* 2,298 \* 0,95 | 235,22 |
| Technická hodnota | 22,00 % z 235,22 € | 51,75 |

#### 2.5.7 Vzdušná prípojka NN

Prípojka NN je vedená vzduchom od uličného elektrického stĺpa osadeného v priestore za oplotením od ulice a ukončená je na strešiaku rodinného domu, odkiaľ je zvedená do elektrického rozvádzača umiestneného vo vstupnej chodbe. Jej celková dĺžka je 25 m a podľa spôsobu prevedenia a použitých materiálov sa predpokladá, že bola zriadená pri výmene pôvodnej vzdušnej prípojky v roku 1982.

Jej základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:**  7.1. NN prípojky**Položka:**  7.1.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe**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:**  25 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 | 1982 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 25 bm \* (11,78 €/bm + 0 \* 7,07 €/bm) \* 2,298 \* 0,95 | 642,92 |
| Technická hodnota | 34,00 % z 642,92 € | 218,59 |

**2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom súp. číslo 17, obec Mudroňovo, k.ú. Mudroňovo | 55 306,88 | 27 653,44 |
| Jednoduchá stavba - letná miestnosť s dielňou na parc. KN C č. 62/3 | 12 254,85 | 4 595,57 |
| Plot oddeľujúci rodinný dom od ulice | 4 228,08 | 845,62 |
| Studňa na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 9 213,88 | 3 455,21 |
| Vodomerná monolitická šachta na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 1 843,52 | 307,31 |
| Vodovodná prípojka na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 645,00 | 107,52 |
| Betónová monolitická žumpa osadená na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 1 884,10 | 837,29 |
| Kanalizačná prípojka na pozemku parc. KN C č. 62/4. | 866,73 | 385,17 |
| Plynová prípojka | 92,41 | 63,14 |
| Spevnené betónové plochy na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 235,22 | 51,75 |
| Vzdušná prípojka NN | 642,92 | 218,59 |
| **Celkom:** | **87 213,59** | **38 520,61** |

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nehnuteľnosti predstavujúce rodinný dom s.č. 17 s príslušenstvom sa nachádzajú v obytnej zóne obce Mudroňovo v zástavbe podobných rodinných domov, v okrajovej časti obce vhodnej na bývanie v zastavanom území obce Mudroňovo k.ú. Mudroňovo 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 oploteným dvorom. Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, bez príslušenstva znižujúce cenu nehnuteľností. Dopyt v porovnaní s ponukou je pri podobných domoch nižší. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Obec Mudroňovo má podľa webovej stránky obce 126 obyvateľov, leží v Podunajskej nížine, na juhozápadnom výbežku Pohronskej pahorkatiny. Stred obce má nadmorskú výšku 155 m n.m., chotár 130-215 m n.m.. Chotár je pahorkatina, v severnej časti miestami s agátovými a dubovými lesíkmi. Má černozemné a hnedozemné pôdy, na pieskoch mačinové. Obec je od  okresného mesta Komárno vzdialená 20 km. Nezamestnanosť v okrese Komárno sa pohybuje podľa štatistického úradu na úrovni 15,5 %.

Občianska a technická vybavenosť obce: knižnica, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, komunálny odpad, zneškodňovaný komunálny odpad. Jedná sa o  dom s nižším štandardom vybavenia, s možnosťou ďalšieho rozšírenia a napojenia na všetky inžinierske siete nachádzajúce sa v obci. U danej nehnuteľnosti sa v súčasnosti nedá uvažovať s výnosom. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

**b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

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. Napojenie domu na inžinierske siete je možné cez vlastný pozemok priamo z verejného priestranstva, bez obmedzujúcich práv tretích osôb.

**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 alebo príležitostné bývanie. Podľa LV č. 135 na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložného práva, zapísaná v časti „Ťarchy“ ako Záložné právo V-2806/10

### 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 0,20.

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:**  0,2

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400) | 0,600 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,200 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,110 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180) | 0,020 |

**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. | 0,110 | 13 | 1,43 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,200 | 30 | 6,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.) | IV. | 0,110 | 6 | 0,66 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,200 | 10 | 2,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 % | IV. | 0,110 | 9 | 0,99 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | malá hustota obyvateľstva | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností k JZ - JV | II. | 0,400 | 5 | 2,00 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,200 | 7 | 1,40 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| **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. | 0,110 | 10 | 1,10 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,110 | 8 | 0,88 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti | I. | 0,600 | 9 | 5,40 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby | II. | 0,400 | 7 | 2,80 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,020 | 4 | 0,08 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,200 | 20 | 4,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **44,11** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 44,11/ 180 | 0,245 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 38 520,61 € \* 0,245 | **9 437,55 €** |

### 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. 17 na parc. KN-C č. 62/2, pozemok pod jednoduchou stavbou – letnou kuchyňou na parc. KN-C č. 62/3, pozemok na parc. KN-C č. 62/4 v k.ú. Mudroňovo , obec Mudroňovo

**POPIS**

Pozemky na LV č. 135 v zastavanom území, katastrálneho územia obce Mudroňovo na parc. KN C č. 62/2, 62/3 a 62/4 sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria. V skutočnosti na pozemku parc. KN C č. 62/2 stojí rodinný dom s.č. 17, na pozemku parc. KN C č. 62/3 stojí stavba letnej kuchyne a na pozemku parc. KN C č. 62/4 je zriadené príslušenstvo k rodinnému domu. Dvor a ostatný pozemok je využívaný na hospodárske účely. Pozemok na uvedených parcelách tvorí jeden súvislý celok.

**Všeobecná situácia:** Jedná sa o pozemky v  okrajovej časti obce v  blízkosti miestnej komunikácie s dobrou dostupnosťou do centra obce pešo i autom. Obec Mudroňovo má podľa webovej stránky obce 126 obyvateľov.

**Intenzita využitia:** Parcela č. 62/2 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná obytným rodinným domom s.č.17 v osobnom vlastníctve s priemerným štandardom vybavenia. Na parcele č. 62/3 zastavané plochy a nádvoria stojí jednoduchá stavba – letná kuchyňa. Parcela č. 62/4 zastavané plochy a nádvoria predstavuje dvor na ktorom je umiestnené príslušenstvo k rodinnému domu a jeho väčšia časť je využívaná ako pozemok na pestovanie zeleniny a chov domácich zvierat. 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 obci chýba základná občianska vybavenosť ako sú obchody a základné služby, za ktorými treba dochádzať do okolitých obcí.

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

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**: V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je vzhľadom na menej výhodnú polohu a chýbajúcu občiansku vybavenosť 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]** |
| 62/2 | zastavané plochy a nádvoria | 82 | 82,00 | 1/1 | 82,00 |
| 62/3 | zastavané plochy a nádvoria | 43 | 43,00 | 1/1 | 43,00 |
| 62/4 | zastavané plochy a nádvoria | 1334 | 1334,00 | 1/1 | 1334,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **1 459,00** |

**Obec:**  Mudroňovo**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 | 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 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| 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 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,10 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 0,8527 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,8527 | 2,83 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 1 459,00 m2 \* 2,83 €/m2 | 4 128,97 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 62/2 | 232,06 |
| parcela č. 62/3 | 121,69 |
| parcela č. 62/4 | 3 775,22 |
| **Spolu** | **4 128,97** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 17 na parc. KNC č. 62/2 s príslušenstvom a pozemkami evidovaných na parc. KNC č. 62/2,  62/3 a 62/4 zapísaných na liste vlastníctva číslo 135 v k.ú. Mudroňovo, obec Mudroňovo, okres 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: 9 437,55 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 4 128,97 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom súp. číslo 17, obec Mudroňovo, k.ú. Mudroňovo | 6 775,09 |
| Jednoduchá stavba - letná miestnosť s dielňou na parc. KN C č. 62/3 | 1 125,91 |
| Plot oddeľujúci rodinný dom od ulice | 207,18 |
| Studňa na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 846,53 |
| Vodomerná monolitická šachta na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 75,29 |
| Vodovodná prípojka na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 26,34 |
| Betónová monolitická žumpa osadená na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 205,14 |
| Kanalizačná prípojka na pozemku parc. KN C č. 62/4. | 94,37 |
| Plynová prípojka | 15,47 |
| Spevnené betónové plochy na pozemku parc. KN-C č. 62/4 | 12,68 |
| Vzdušná prípojka NN | 53,55 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemok pod rodinným domom s.č. 17 na parc. KN-C č. 62/2, pozemok pod jednoduchou stavbou – letnou kuchyňou na parc. KN-C č. 62/3, pozemok na parc. KN-C č. 62/4 v k.ú. Mudroňovo , obec Mudroňovo - parc. č. 62/2 (82 m2) | 232,06 |
| Pozemok pod rodinným domom s.č. 17 na parc. KN-C č. 62/2, pozemok pod jednoduchou stavbou – letnou kuchyňou na parc. KN-C č. 62/3, pozemok na parc. KN-C č. 62/4 v k.ú. Mudroňovo , obec Mudroňovo - parc. č. 62/3 (43 m2) | 121,69 |
| Pozemok pod rodinným domom s.č. 17 na parc. KN-C č. 62/2, pozemok pod jednoduchou stavbou – letnou kuchyňou na parc. KN-C č. 62/3, pozemok na parc. KN-C č. 62/4 v k.ú. Mudroňovo , obec Mudroňovo - parc. č. 62/4 (1 334 m2) | 3 775,22 |
| **Spolu VŠH** | **13 566,52** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **13 600,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **13 600,00 €**

Slovom: **Trinásťtisícšesťsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by výrazne vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Rodinný dom je vhodný na štandardné trvalé bývanie, pričom iné využitie sa nepredpokladá. V časti „Ťarchy“ sú na LV 135 vyznačené zápisy záložného práva podľa V-2806/10.

V Banskej Bystrici

dňa 15.12.2015

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 **6 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.421 v k.ú. Mudroňovo

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 zo 6.augusta 2010  **1 x A4**

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

**7.** Pôdorys prízemia a suterénu rodinného domu s.č.17 na základe zamerania **1 x A4**

**8.** Pôdorys prízemia jednoduchej drobnej stavby bez. súp. čísla **1 x A4**

**8**. 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 62/2015 znaleckého denníka č. 1/2009

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 62/2015.

V Banskej Bystrici

dňa 15.12. 2015

Ing. Ivan Širka