**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**

**63/2015**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 297 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 1418/1, 1418/2 obec Veľké Kosihy zapísané na LV č. 705 pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 37 strán ( z toho 12 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4 + 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. 297 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 1418/1, 1418/2 obec Veľké Kosihy zapísané na LV č. 705 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 02.03. 2006

**Získané znalcom :**

Zameranie a zistenie skutkového stavu nehnuteľnosti podľa dodaných podkladov

Zameranie a zakreslenie pôdorysu objektu rodinného domu s.č. 297 podľa zisteného stavu počas obhliadky

Fotodokumentácia nehnuteľnosti

Výpis z listu vlastníctva č. 705 k. ú. Veľké 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 zaistí 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, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Okres: Komárno

Obec: Veľké Kosihy

Katastrálne územie: Veľké Kosihy

Podľa výpisu z  listu vlastníctva č.705

*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.

1418/1 1175 Zastavané plochy a 16 1

nádvoria

1418/2 1124 Záhrady 4 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

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

297 1418/1 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 SÁRKÖZI František r. Sárközi, Pávia 2348/9, Komárno, SR 1/2

Dátum narodenia : 05.07. 1977

Poznámka

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva zo dňa 14.3.2011, P1- 949/11 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. 1418/1, 1418/2 a na rodinný dom s.č. 297 na parc.č. 1418/1 na podiel 1/2 vlastníka Sárközi František r. Sárközi nar. 5.7.1977.-pol.48/11

Poznámka

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva zo dňa 14.3.2011, P1- 949/11 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. 1418/1, 1418/2 a na rodinný dom s.č. 297 na parc.č. 1418/1 na podiel 1/2 vlastníka Földessyová

Erika r. Földessyová nar. 28.8.1975.-pol.48/11

Poznámka

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie EX7271/13 zo dňa 20.2.2014, P-245/14 predajom nehnuteľností v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Bratislava na 'C'parc.č. 1418/1, 1418/2 a na rodinný dom s.č. 297 na parc.č. 1418/1 na podiel 1/2 vlastníka Sárközi František r. Sárközi nar. 5.7.1977.(Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr.Stanislav Polák).

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva o zmluva o zrušení vecného bremena V-3145/05 z 09.11.2005

Titul nadobudnutia Zápis do KN, Z - 2418/2015, Zmluva o postúp. pohľadávky, Plnomocenstvo

č.30/1800/2015.

2 FÖLDESSYOVÁ Erika r. Földessyová, Pávia 2348/9, Komárno, SR 1/2

Dátum narodenia : 28.08.1975

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva o zmluva o zrušení vecného bremena V-3145/05 z 09.11.2005

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

Záložné právo V-1141/06 v prospech DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72,

95 01 Komárno reg.číslo:Z 05574-06 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na parc.č.1418/1 so stavbou súp.č.297, 1418/2.-pol.39/06

1

Exekučný príkaz EX 7271/2013 zo dňa 30.9.2014, Z-5314/14 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, Bratislava , IČO: 35 776 005 na parc. registra 'C' č. 1418/1, 1418/2 a na stavbu: rodinný dom so s.č. 297 na parc.č. 1418/1 na podiel 1/2 vlastníka Sárközi František r. Sárközi nar. 5.7.1977 (Exekútorský úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák - súdny exekútor)

2

Exekučný príkaz EX 1504/06 zo dňa 11.12.2014, Z-6953/14 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávn. Orange Slovensko a.s.,Prievozská 6/A,Bratislava,IČO:35 697 270, na parc.č.1418/1,1418/2 rod.dom s.č.297 ved. na parc.č.1418/1,na podiel 1/2 vl.Földessyová Erika nar.28.8.1975 (súdny exekútor JUDr.Jozef Ivančík, exek.úrad Nové Zámky

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 znalcom a jeho asistentom bez účasti spoluvlastníkov nehnuteľnosti. Prístup na pozemok nehnuteľnosti je voľne prístupný cez vstupné vrátka od ulice. Prístup do domu je priamy cez neuzamknuteľné vstupné dvere. Na základe voľného prístupu do dvora a interiéru domu bolo znalcovi umožnené úplné zdokumentovanie uvedených nehnuteľností. Vyvedenie kanalizačnej prípojky do žumpy, resp. iným spôsobom sa pri obhliadke nepodarilo zistiť.

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 pôvodnému domu ani k vykonávanej rekonštrukcii predložená nebola. Doklady od pôvodnej stavby domu sa nezachovali, údaje od obce Veľké Kosihy 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 2006 bol predpokladaný vek výstavby domu stanovený na rok 1975. Nakoľko kolaudačné rozhodnutie na dom nebolo vydané, resp. sa nezachovalo, pri určení veku stavby aj vzhľadom na súčasný stav prvkov dlhodobej životnosti vychádzam z podkladov posledného odborného posúdenia domu č. P 05574-06-105 z 02.03.2006 spracovaného p. Vojtechom Vödrösom , kde sa uvádza začiatok užívanie rodinného domu rok 1975.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 705 je zapísaná stavba rodinný dom s.č. 297 na parc. KNC č. 1418/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1175 m2 a parc. KN-C č. 1418/2 záhrady o  výmere 1124 m2.

V čase obhliadky rodinný dom bol označený súpisným číslom 297.

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

**Stavby:**

Rodinný dom s. č. 297 na parc. KNC č. 1418/1

**Oplotenie:**

Oplotenie od hlavnej ulice

**Vonkajšie úpravy:**

- vodovodná prípojka z vlastnej studne

- prípojka plynu

- studňa kopaná

**Pozemky:**

parc. KN č. 1418/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1175 m2

parc. KN č. 1418/2 záhrady o výmere 1124 m2

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

Predmetom ohodnotenia nie je dom na parc. KN-C č. 1418/1 bez súpisného čísla nachádzajúci sa za zadnou časťou domu s.č.297. Dom je dlhodobo neobývaný, bez možnosti vstupu do jeho priestorov. K uvedenej stavbe neboli predložené žiadne podklady, nebol ani predmetom posledného odborného posúdenia a nie je možné určiť ani približný rok od kedy bol užívaný. Predmetom ohodnotenia nie je ani odpojená vzdušná prípojka elektriky od rodinného domus.č.297 .

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp. číslo 297, obec Veľké Kosihy, k.ú. Veľké Kosihy

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby:**

Hodnotený objekt je postavený na parc. KN-C č. 1418/1 ako samostatne stojaci rodinný dom osadený v mierne svahovitom teréne v zastavanom území, v  okrajovej časti obce Veľké Kosihy, na ulici Jazerná s.č.29. Dom je prístupný z bočnej časti dvora, do ktorého sa vchádza cez vstupnú bránu a bráničku od miestnej komunikácie.

**Dispozičné riešenie:**

Objekt rodinného domu sa v čase obhliadky nachádzal v stave rozpracovaných rekonštrukčných interiérových a exteriérových prác. Pôvodný rodinný dom je murovaný jednopodlažný prízemný, čiastočne podpivničený objekt bez obývateľného podkrovia. Pôdorys prízemia domu predstavuje obdĺžnikový tvar pôdorysných rozmerov 21,24 x 8,00 m s obývateľným prízemím s priamym prístupom z dvora do kuchyne a odtiaľ do jednotlivých navzájom prepojených izieb. Priestory na prízemí tvoria vonkajšia terasa, tri izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC, kotolňa, technická miestnosť a výstupné drevené schodisko na povalu. Suterén o vnútorných rozmeroch 5,0 x 3,5 m je prístupný drevenými schodmi z technickej miestnosti prekrytými dreveným poklopom .

**Technické riešenie:**

Na dome v poslednej dobe boli vykonávané neukončené rekonštrukčné práce spočívajúce v komplexnej úprave vnútorných povrchov, výmeny prvkov krátkodobej životnosti , vnútorných sanitných a elektrických rozvodov, boli vykonané prípravné práce pre rozvod ústredného kúrenia z plynovej kotolni ku ktorej bol z vonkajšej strany pristavaný nerezový plynový komín.

**Technický stav prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti:**

Dom je osadený v rastlom teréne bez zvislej izolácie, 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. Omietky vnútorných stien pôvodné, na hrubo vyspravené po zasekaných rozvodoch, ich dokončenosť predstavuje asi 50%. Strop nad časťou suterénu z monolitického betónu bez povrchovej úpravy.

Strecha domu je z krovu väznicovej drevenej konštrukcie polvalbového tvaru so zadným oplechovaným zvislým štítom, krytina strechy jednodrážková pálená škridla, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, len žľaby, zvody a záveterné lišty. Úpravy vonkajších povrchov zo striekaného brizolitu, vonkajšia prekrytá terasa z  vápenno-cementovej hladkej omietky.

Výplne otvorov - pôvodné drevené dvojité otváravé okná s doskovým ostením s vonkajšími plastovými okenicami, dvere drevené hladké v oceľových rámových zárubniach.

Podlahy v obytných miestnostiach – v izbách pôvodné doskové podlahy, v ostatných rekonštruovaných miestnostiach cementový poter bez nášľapnej povrchovej vrstvy. Schody vedúce do suterénu a do povalovej časti drevené bez podstupnice.

Priestory budúcej kuchyne a sociálnych priestorov sú bez vybavenia zariaďovacími predmetmi. Kotolňa je bez kotla ústredného kúrenia a zdroja teplej úžitkovej vody. V jednotlivých miestnostiach sú rozvody ústredného kúrenia napojené na článkové radiátory. V dome sú zriadené nové rozvody teplej a studenej vody plastovým potrubím a vnútorná kanalizácia bez vyvedenia do vonkajšej záchytnej podzemnej konštrukcie. Taktiež boli zrealizované rozvody vnútornej svetelnej a zásuvkovej elektroinštalácie pri zachovanej pôvodnej motorickej elektroinštalácie s pripojovacou zásuvkou na vonkajšej fasáde domu. Dom bol v čase obhliadky bez elektrického rozvádzača.

**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 2006 bol predpokladaný vek výstavby domu vrátane príslušenstva k nemu stanovený na rok 1975, čomu zodpovedajú použité stavebné materiály pri stavbe domu ako aj celkové opotrebenie stavby pri vykonávanej údržbe, ktorá nezodpovedá bežnému štandardu. Iné dôveryhodné podklady od ktorých by bolo možné určiť presný dátum užívania rodinného domu sa znalcovi zistiť nepodarilo.

Na objekte s neukončenými stavebnými prácami pri jeho rekonštrukcii sú známky statického porušenia nosných stien, čo sa prejavuje výraznými trhlinami na vonkajšej fasáde domu. Dom v súčasnom stave nie je obývateľný, je potrebné urobiť jeho statické posúdenie a na základe získaných výsledkov ukončiť jeho rekonštrukciu. Z popísaných údajov je dokončenosť domu posudzovaná percentuálne podľa súčasného stavu jednotlivých stavebných prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti.

Vzhľadom na popísané okolnosti, použité stavebné materiály a stav prvkov dlhodobej a krátkodobej 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 | 1975 | 3,5\*5,0 | 17,5 | 120/17,5=6,857 |
| 1. NP | 1975 | (8,8+12,4)\*8,0 | 169,6 | 120/169,6=0,708 |

**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** |  |
|  | 1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie | 780 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.3 z monolitického betónu | 1250 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |
|  | 16.8 mäkké drevo bez podstupníc | 185 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
|  | **Spolu** | **3305** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** | **Dokon.** | **Výsled.** |
| **2** | **Základy** |  |  |  |
|  | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 | 90 | 468,0 |
| **4** | **Murivo** |  |  |  |
|  | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 | 100 | 1290,0 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |  |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 70 | 112,0 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |  |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 50 | 200,0 |
| **7** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 | 100 | 760,0 |
| **8** | **Krovy** |  |  |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 | 100 | 625,0 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |  |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 | 100 | 535,0 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |  |  |
|  | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 | 100 | 55,0 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |  |  |
|  | 14.1.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | 220 | 80 | 176 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |  |  |
|  | 16.8 mäkké drevo bez podstupníc | 185 | 100 | 185,0 |
| **17** | **Dvere** |  |  |  |
|  | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 40 | 54,0 |
| **18** | **Okná** |  |  |  |
|  | 18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané) | 380 | 60 | 228,0 |
| **20** | **Okenice a vonkajšie rolety** |  |  |  |
|  | 20.2 plastové | 105 | 100 | 105,0 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |  |  |
|  | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 | 80 | 148,0 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |  |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 | 50 | 25,0 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |  |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 50 | 140,0 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |  |  |
|  | 30.2.b z plastového potrubia len studenej vody | 20 | 80 | 16,0 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |  |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 | 100 | 35,0 |
|  | **Spolu** | **5940** |  | **5157,0** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP dokončeného podlažia** | **Výpočet RU na m2 ZP nedokončeného podlažia** | **Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m2]** | **Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m2]** |
| 1. PP | (3305 + 0 \* 6,857)/30,1260 | (3305 + 0 \* 6,857)/30,1260 | 109,71 | 109,71 |
| 1. NP | (5940 + 0 \* 0,708)/30,1260 | (5157 + 0 \* 0,708)/30,1260 | 197,17 | 171,18 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. PP | 1975 | 40 | 60 | 100 | 40,00 | 60,00 |
| 1. NP | 1975 | 40 | 60 | 100 | 40,00 | 60,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. PP z roku 1975** |  |  |
| Východisková hodnota | 109,71 €/m2\*17,50 m2\*2,298\*0,95 | 4 191,39 |
| Technická hodnota | 60,00% z 4 191,39 | 2 514,83 |
| **1. NP z roku 1975** |  |  |
| Východisková hodnota | 197,17 €/m2\*169,60 m2\*2,298\*0,95 | 73 002,93 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 171,18 €/m2\*169,60 m2\*2,298\*0,95 | 63 380,04 |
| Technická hodnota | 60,00% z 63 380,04 | 38 028,02 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota po dokončení [€]** | **Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. podzemné podlažie | 4 191,39 | 4 191,39 | 2 514,83 |
| 1. nadzemné podlažie | 73 002,93 | 63 380,04 | 38 028,02 |
| **Spolu** | **77 194,32** | **67 571,43** | **40 542,85** |

**Dokončenosť stavby:** (67 571,43€ / 77 194,32€) \* 100 % = 87,53 %

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Plot oddeľujúci rodinný dom od ulice

Plot oddeľujúci rodinný dom s.č. 297 na pozemku parc. KN C č. 1418/1 od prístupovej cesty k nemu pozostáva z oceľových rámových typizovaných plotových dielcov a z profilových vstupných vrát a vrátok ukotvených v oceľových stĺpikoch. Plot je umiestnený na hranici pozemku rodinného domu a verejného priestranstva. 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 predpokladá sa, že bol postavený v r. 1975 spolu s rodinným domom a  ostatným príslušenstvom patriacim k rodinného domu. Vzhľadom na jeho konštrukčné zloženie, a doterajšiu 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:** |  |  |  |
|  | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 20,00m | 170 | 5,64 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 20,00m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **36,38 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 242,00m2 | 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:**  20 m**Pohľadová plocha výplne:**  220\*1,100 = 242,00 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (20,00m \* 36,38 €/m + 242,00m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,298 \* 0,95 | 10 042,96 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 10 042,96 € | 2 008,59 |

### 2.3 STUDNE

#### 2.3.1 Studňa na parc. KN-C č.1418/1 - Kopaná

Kopaná studňa z betónových skruží priemeru 1000 mm o hĺbke 10,0 m prekrytá prefabrikovaným betónovým poklopom sa predpokladá, že bola zriadená spolu so stavbou rodinného domu a bola využívaná ako zdroj pitnej vody pre uvedený rodinný dom so zaústením prípojky priamo v priestoroch domu. 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:**  10 m**Priemer:**  100 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 parc. KN-C č.1418/1 | 1975 | 40 | 40 | 80 | 50,00 | 50,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 5m) \* 2,298 \* 0,95 | 2 518,21 |
| Technická hodnota | 50,00 % z 2 518,21 € | 1 259,11 |

### 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.4.1 Vodovodná prípojka z vlastnej studne

Hodnotená vodovodná prípojka vedená z vlastnej studne do objektu rodinného domu bola zhotovená súčasne so stavbou domu a 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:**  1.1. 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:**  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 z vlastnej studne | 1975 | 40 | 20 | 60 | 66,67 | 33,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 5 bm \* 41,49 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 452,88 |
| Technická hodnota | 33,33 % z 452,88 € | 150,94 |

#### 2.4.2 Plynová prípojka

Plynová prípojka bola podľa získaných informácií od miestnych obyvateľov zrealizovaná asi v roku 2005. Zhotovená je z oceľového potrubia o priemere DN 25 mm. Vedená je z verejného plynovodu v celkovej dĺžke cca 2,60 m s ukončením v plynovej skrinke umiestnenej na pozemku vlastníka rodinného domu s.č. 297 na vnútornej strane oplotenia, odkiaľ je vedená po vonkajšej stene rodinného domu do priestorov zriaďovanej kotolne. V čase obhliadky bol prívod plynu odpojený. Podľa prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem základnú životnosť plynovej prípojky na 50 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:**  2,60 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 [%]** |
| Plynová prípojka | 2005 | 10 | 40 | 50 | 20,00 | 80,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 2,6 bm \* 14,11 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 80,09 |
| Technická hodnota | 80,00 % z 80,09 € | 64,07 |

**2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom súp.číslo 297, obec Veľké Kosihy, k.ú. Veľké Kosihy | 67 571,43 | 40 542,85 |
| Plot oddeľujúci rodinný dom od ulice | 10 042,96 | 2 008,59 |
| Studňa na parc. KN-C č.1418/1 | 2 518,21 | 1 259,11 |
| Vodovodná prípojka z vlastnej studne | 452,88 | 150,94 |
| Plynová prípojka | 80,09 | 64,07 |
| **Celkom:** | **80 665,57** | **44 025,56** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nehnuteľnosti predstavujúce rodinný dom s.č. 297 s príslušenstvom sa nachádzajú v obytnej zóne obce Veľké Kosihy v zástavbe podobných rodinných domov, v okrajovej časti obce vhodnej na bývanie v zastavanom území obce, k.ú. Veľké Kosihy okrese Komárno. Prístup k domu je z miestnej komunikácie, resp. z chodníka pre peších z hlavnej ulice vstupom do dvora rodinného domu. Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Dopyt v porovnaní s ponukou v uvedenej lokalite je pri podobných domoch nižší. Obec Veľké Kosihy leží v Podunajskej nížine na Žitnom ostrove a podľa webovej stránky obce má 979 obyvateľov. Stred obce má nadmorskú výšku 112 m, v chotári 109 -112 m. Južnú hranicu rovinného odlesneného chotára tvorí Dunaj. Naplavenú rovinu mierne rozčleňujú nízke staré poriečne valy a mŕtve ramená. Má nivné a lužné, miestami zasolené pôdy. Do chotára siaha rezervácia na ochranu dropa veľkého. Nachádza sa tu slanisko so slanomilnými rastlinami.

Obec je od  okresného mesta Komárno vzdialená 20 km, doprava je zabezpečená prímestskou autobusovou dopravou. Nezamestnanosť v okrese Komárno sa pohybuje podľa štatistického úradu na úrovni 15,5 %. V okolí je malá hustota obyvateľstva. Občianska a technická vybavenosť obce: predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, predajňa nepotravinárskeho tovaru, ihrisko pre futbal, pošta, rozvodná sieť plynu, skládka komunálneho odpadu, komunálny odpad, využívaný komunálny odpad, zneškodňovaný komunálny odpad, základná škola, materská škola.

Jedná sa o  dom s neukončenou rekonštrukciou bez vnútorného vybavenia, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, ktoré sa nachádzajú v obci. Je tu možnosť ďalšieho rozšírenia stavby. U danej nehnuteľnosti sa v súčasnosti nedá uvažovať s výnosom. V súčasnosti sú pozastavené rekonštrukčné práce a v čase obhliadky bol umožnený voľný vstup do priestorov domu. Podľa názoru znalca sa jedná o priemernú nehnuteľnosť.

**b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Dom bol v čase obhliadky v štádiu neukončenej rekonštrukcie, voľne prístupný, bez napojenia na inžinierske siete. Vzhľadom na polohu a možnosti napojenia sa na inžinierske siete v uvedenej lokalite je objekt dobre situovaný. 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. 705 na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložného práva, zapísaná v časti „Ťarchy“ ako Záložné právo V-1141/06.

### 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 rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,110 | 8 | 0,88 |
| **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 čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,200 | 5 | 1,00 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | severný svah o sklone 5% - 25% | III. | 0,200 | 6 | 1,20 |
| **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, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,200 | 10 | 2,00 |
| **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** | **40,89** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 40,89/ 180 | 0,227 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 44 025,56 € \* 0,227 | **9 993,80 €** |

### 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. 297 na parc. KN-C č. 1418/1 a pozemok na parc. KN-C č. 1418/2 v k.ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy

**POPIS**

Pozemok na LV č. 705 je vedený na parc. KN C č. 1418/1 ako zastavané plochy a nádvoria. V skutočnosti predstavuje pozemok na ktorom stojí rodinný dom s.č. 297 s jeho príslušenstvom. Pozemok vedený na parc. KN C č. 1418/2 ako záhrady nadväzuje na parcelu 1418/1, čím vytvárajú jeden súvislý celok pozemku. Pozemky s miernym sklonom sa nachádzajú v zastavanej časti obce Veľké Kosihy, ktoré majú podľa webovej stránky obce 979 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:** Jedná sa o pozemky v okrajovej časti obce pomerne vzdialenej od miestnej komunikácie s ešte prijateľnou dostupnosťou do centra obce..

**Intenzita využitia:** Parcela č. 1418/1 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná rodinným domom s neukončenou rekonštrukciou v osobnom vlastníctve bez vnútorného vybavenia a napojenia na inžinierske siete. Na uvedenej parcele sa okrem rodinného domu nachádza kopaná studňa s pôvodnou vodovodnou prípojkou. Cez uvedenú parcelu je do rodinného domu vedený aj rozvod plynu. Ostatný pozemok na tejto parcele predstavuje dvor patriaci k domu. Parcela KN-C č. 1418/2 evidovaná na LV č. 705 ako záhrady v súčasnosti predstavuje nevyužívaný pozemok, ktorý spolu s parcelou č. 1418/1 tvorí jeden čiastočne súvislý celok.

**Dopravné spojenie s obcou:** Spojenie s centrom obce je pešo do 15 minút, kde sa nachádza aj zastávka prí

mestskej autobusovej dopravy, vlastným autom do najbližšieho okresného mesta cesta trvá cca 20 minút.

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

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

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 1418/1 | zastavané plochy a nádvoria | 1175 | 1175,00 | 1/1 | 1175,00 |
| 1418/2 | záhrada | 1124 | 1124,00 | 1/1 | 1124,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **2 299,00** |

**Obec:**  Veľké 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 | 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 \* 1,00 \* 0,85 \* 1,10 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 0,8976 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,8976 | 2,98 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 2 299,00 m2 \* 2,98 €/m2 | 6 851,02 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 1418/1 | 3 501,50 |
| parcela č. 1418/2 | 3 349,52 |
| **Spolu** | **6 851,02** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 297 na parc. KNC č. 1418/1 s príslušenstvom a pozemkami evidovaných na parc. KNC č. 1418/1, 1418/2 zapísaných na liste vlastníctva číslo 705 v k.ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy, 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: 9 993,80 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 6 851,02 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom súp.číslo 297, obec Veľké Kosihy, k.ú. Veľké Kosihy | 9 203,22 |
| Plot oddeľujúci rodinný dom od ulice | 455,95 |
| Studňa na parc. KN-C č.1418/1 | 285,82 |
| Vodovodná prípojka z vlastnej studne | 34,26 |
| Plynová prípojka | 14,54 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemok pod rodinným domom s.č. 297 na parc. KN-C č. 1418/1 a pozemok na parc. KN-C č. 1418/2 v k.ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy - parc. č. 1418/1 (1 175 m2) | 3 501,50 |
| Pozemok pod rodinným domom s.č. 297 na parc. KN-C č. 1418/1 a pozemok na parc. KN-C č. 1418/2 v k.ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy - parc. č. 1418/2 (1 124 m2) | 3 349,52 |
| **Spolu VŠH** | **16 844,82** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **16 800,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **16 800,00 €**

Slovom: **Šestnásťtisícosemsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by nejakým spôsobom vplývali na využívanie tunajších nehnuteľností. Rodinný dom s. č. 297 v prípade ukončenia rekonštrukcie bude vhodný na trvalé bývanie alebo príležitostné rekreačné využívanie. V súčasnosti je neobývaný s neukončenými vnútornými a vonkajšími stavebnými úpravami. Rodinný dom je bez zapojených inžinierskych sietí. Nutnosť opätovného pripojenia vrátane meracích prístrojov na odberných miestach.

V Banská Bystrica

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  **3 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.705 v k.ú. Veľké Kosihy

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 **1x A4**

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

**7.** Pôdorys prízemia na základe zamerania **1 x A4**

**8**. 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 63/2015 znaleckého denníka č. 1/2009.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 63/2015.

V Banskej Bystrici

dňa 15.12. 2015

Ing. Ivan Širka