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

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

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

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

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

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**58/2015**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 310, 311 s príslušenstvom a stavebnými úpravami na parcele KN-C č. 498, 499 a pozemky KN-C č.494, 495, 498, 499, 500/1, 500/2, 502, 503, v k.ú. Čereňany, obec Čereňany, okres Prievidza zapísané na LV č. 262 pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 47 strán ( z toho 13 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. 310, 311 s príslušenstvom a stavebnými úpravami na parcele KN-C č. 498, 499 a pozemky KN-C č.494, 495, 498, 499, 500/1, 500/2, 502, 503, v k.ú. Čereňany, obec Čereňany, okres Prievidza zapísané na LV č. 262 pre účel dobrovoľnej dražby, podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

05.10. 2015

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

08.11. 2015 – dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

27.11. 2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Elektronicky zaslaná požiadavka na vypracovanie znaleckého posudku
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia z 13.10.2015
* Odborné posúdenie Consumer Finance Holding, a.s. z 10.12. 2008

**5.2 Získané znalcom :**

* Zameranie a zistenie skutkového stavu priestorov podľa dodaných podkladov
* Zameranie a zakreslenie pôdorysu objektu rodinného domu s.č. 310, 311 a letnej kuchyne bez súp. čísla podľa zisteného stavu počas obhliadky
* Fotodokumentácia
* Výpis z listu vlastníctva č. 262 k. ú. Čereňany 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: Prievidza

Obec: Čereňany

Katastrálne územie: Čereňany

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 262**

*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.

 494 99 Záhrady 4 1

 495 104 Záhrady 4 1

 498 58 Zastavané plochy a   15 1

 nádvoria

499 66 Zastavané plochy a   15 1

 nádvoria

500/1 28 Zastavané plochy a   18 1

500/2 33 Zastavané plochy a   18 1

 nádvoria

502 85 Záhrady 4 1

503 134 Záhrady 4 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje

 zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

*Umiestnenie pozemku:*

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

 **Stavby**

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

310 498 10 Rodinný dom 1

311 499 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

2 KRAJČOVIČ PETER r. KRAJČOVIČ a MONIKA KRAJČOVIČOVÁ r. VALENTOVÁ, 1/1

 HVIEZDOSLAVOVA 335/71, OSLANY, SR

Dátum narodenia : 23.08.1974 Dátum narodenia : 28.09.1978

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva veriteľom VÚB a.s. Ba predajom na verejnej dražbe - P (i) 672/12 - VZ 113/12

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 24.5.2004 - V 1917/04 - VZ 47/04

Titul nadobudnutia Osvedčenie N 42/05 zo dňa 15.4.2005 - Z 1709/05 - VZ 48/05

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 28.9.2005 - V 4220/05 - VZ 144/05

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o zmene súpisného čísla -Z 3284/06 -VZ130/06

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

**2** Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 310 na parcele č. 498 a rodinný dom č.s. 311 na parc.č. 499 a pozemky parc.č. 494, 495, 498, 499, 500/1, 500/2, 502, 503 - Záložné právo v prospech DONAU Finance s.r.o. so sídlom Okružná cesta 2337/72 Komárno IČO: 44713070 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V 7884/08 -VZ 35/09 ( postúpenie pohľadávky - Z 2625/15 - VZ 154/15 )

**2** EX 591/13 - P - Mgr. Klaudia Boorová Dzuriková - Ministerstvo vnútra SR, Bratislava zast. mjr. Mgr. Pavol Bulík - KRPZ - Trenčín - zriadenie exekučného záložného práva - Z 2324/14 - v.z.84/14

Iné údaje:

 Rozhodnutie X 41/04 - VZ 107/04

*Poznámka:*

 Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.11.2015 za účasti spoluvlastníčky nehnuteľnosti p. Krajčovičovej znalca a jeho asistenta.

Zameranie vykonané dňa 8.11.2015 2015.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.11.2015.

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

 Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

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

Projektová dokumentácia na základe pôvodného stavebného povolenia poskytnutá pri obhliadke nehnuteľnosti nebola. Kolaudačné rozhodnutie na dom vydané nebolo, resp. sa nezachovalo, iné doklady od pôvodnej stavby domu predložené neboli.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 262 je zapísaná stavba rodinný dom s. č. 310, 311 na parc. KNC č. 498, 499 .

Súpisné číslo 310, 311 rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený rodinný dom je označený súpisnými číslami 310, 311. Prístup k nehnuteľnostiam je z miestnej komunikácie. Na LV č.262 nie je zapísaná drobná stavba letná kuchyňa nachádzajúca sa na pozemku parc. KN-C č. 503.

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

**Stavby:**

Rodinný dom s. č. 310, 311 na parc. KNC č. 498, 499

Letná kuchyňa bez súpisného čísla na parcele KN-C č. 503

Oplotenie od ulice

**Vonkajšie úpravy:**

***-*** vodovodná prípojka z verejného vodovodu

- vonkajšia vodovodná šachta

- kanalizačná prípojka do septika

***-*** monolitický betónový septik v prednej časti dvora pod altánkom

- zemná prípojka NN

- spevnené plochy z betónových vegetačných zatrávňovacích tvárnic

- odkvapový chodník

- trativod zo septika do recipientu

- vonkajší altánok

Pozemky

parc. KN č. 494 záhrady o výmere 99 m2

parc. KN č. 495 záhrady o výmere 104 m2

parc. KN č. 498 zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m2

parc. KN č. 499 zastavané plochy a nádvoria o výmere 66 m2

parc. KN č. 500/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m2

parc. KN č. 500/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 33 m2

parc. KN č. 502 záhrady o výmere 85 m2

parc. KN č. 503 záhrady o výmere 134 m2

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

Drobné stavby bez základov resp. dočasné stavby bez pevného spojenia so zemou ( kurín, suché WC, provizórne prístrešky a prekrytia, fóliovník a.i.), ku ktorým neboli predložené žiadne podklady a vzhľadom na ich technický stav sa nedá určiť ani ich vek.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

**2.1.1 Rodinný dvojdom s.č. 310, 311 na parc. KN-C č. 498, 499 obec**

 **Čereňany, k.ú. Čereňany, okr. Prievidza**

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby**

Hodnotený objekt pozostávajúci z dvoch samostatných domov bol vybudovaný z bežne dostupných stavebných materiálov a v súčasnosti predstavuje samostatne stojaci rodinný dvojdom. Jednotlivé domy boli postavené v rôznych rokoch, oddelené sú spoločnou deliacou nosnou stenou, prístupné zo spoločného dvora. Prístup do spoločného dvora je cez vstupnú bránu a bráničku od miestnej komunikácie. Objekt dvojdomu je osadený v rovinatom teréne v zastavanom území obce Čereňany, k.ú. Čereňany v jej centrálnej časti .

**Dispozičné riešenie:**

Objekt rodinného dvojdomu pozostáva z dvoch k sebe pristavaných rodinných domov, ktoré sú označené samostatnými súpisnými číslami 310 a 311. Dom ako celok je jednopodlažný murovaný objekt bez obývateľného podkrovia a bez podpivničenia. Má obdĺžnikový tvar s predĺžením do dvorovej časti, ktorú predstavuje pôvodný dom označený súpisným číslom 310. V čase obhliadky pôvodný dom s.č.310 predstavoval technickú časť dvojdomu, kde sa nachádzala kotolňa, práčovňa slúžiaca aj ako kúpeľňa, skladovací priestor na palivo, vstupná chodba a nevyužitá čiastočne obývateľná miestnosť. V prednej časti domu označenom s.č.311 sa nachádza kuchyňa a jedna izba. Vstup do obývateľnej časti domu s.č.311 je z vonkajšieho dvora vstupnými dverami do kuchyne a taktiež cez vstupnú chodbu z domu s. č. 310, ktorý má z dvora samostatný vstup. Jednotlivé miestnosti v obidvoch domoch sú navzájom prechodné.

Na dome boli vykonávané modernizačné úpravy, ale ako celok je dom, hlavne časť domu s.č.310 nedokončený, nie je schopný trvalého obývania a kvalita vykonaných prác nezodpovedá bežnému štandardu.

**Technické riešenie:**

**Prvky dlhodobej a krátkodobej životnosti**

Dom je osadený v rastlom teréne, základy sú zmiešané betónové prekladané kameňom pásové bez vodorovnej izolácie.

Zvislé nosné konštrukcie - obvodové steny a deliace priečky 1. NP sú murované zo zmiešaného muriva, predstavujúceho kameň, pálenú a nepálenú tehlu(tkzv.války), škvárobetónové tvárnice hr. 40 cm, priečky sú tehlové hrúbky 10 a 15 cm. Objekt je bez podmurovky.

Vodorovné nosné konštrukcie – strop vytvorený ako drevená trámová konštrukcia, v obývateľnej časti domu s.č.311 s rovným zatepleným ozdobným podhľadom. Strop v časti domu s.č.310 pôvodný drevený s viditeľnými trámami.

Strecha je spoločná sedlová s rozdielnou výškou hrebeňov s valbou, krov z väznicovej drevenej konštrukcie, krytina strechy jednodrážková pálená škridla, dom s.č. 311 bez klampiarskych konštrukcií.

Vnútorné úpravy povrchov – v časti domu s.č.311 vápenné omietky štukové s maľbou, v kuchyni pri šporáku a kuchynskej linke čiastočný keramický obklad steny. V časti domu s.č.310 bez vnútorných omietok.

Vonkajšie fasádne omietky - dom s.č. 311 z troch strán vápenno-cementové hladké s dokončenosťou 80%. Dom s.č.310 z dvoch strán hladké vápenné omietky s dokončenosťou 80%.

Výplne otvorov - okná v časti domu s.č. 311 plastové s vertikálnymi žalúziami, ostatné pôvodné drevené s doskovým ostením. Dvere drevené s výplňou, resp. z 1/3 presklené v oceľových rámových zárubniach resp. pôvodné drevené rámové s výplňou. Podlahy v obytných miestnostiach domu s.č.311 z keramickej dlažby v kuchyni a z  plávajúcej podlahy v izbe. V dome s.č.310 pôvodný cementový poter resp. cementový poter prekrytý PVC podlahovinou .

Kuchyňa sa nachádza iba v časti domu s.č.311 a pozostáva z plynového šporáku na propán-bután, kuchynskej linky na báze dreva dĺžky 3,6 bm, nerezového drezu s  pákovou batériou na teplú a studenú vodu a z odsávača pár.

Zdrojom teplej vody je zásobníkový kombinovaný 120 l ohrievač osadený v kúpeľni. Ostatné vnútorné vybavenie spoločnej kúpeľne s WC pozostáva zo samostatnej sprchy s pákovou sprchovou batériou, keramického umývadla s pákovou batériou a Combi záchodu. Rozvod vody je prevedený plastovými rúrkami, vnútorná kanalizácia s odvodom do septika. Zdrojom vykurovania obidvoch častí domu je ústredné kúrenie, pec na tuhé palivo typu Viadrus, v obývateľnej časti domu panelové radiátory. Elektroinštalácia svetelná pod omietkou s vývodom 380 V, elektrický rozvádzač s automatickým istením, v čase obhliadky bola elektrika odpojená.

**Údaje o veku:**

Kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu sa nezachovalo. Vyjadrenie obce k veku domu znalcovi napriek výzve k súčinnosti podané nebolo. Podľa údajov z výkazu odborného posudku spracovaného spoločnosťou Consumer Finance Holding, a.s. v r. 2008 bol rodinný dom s.č. 310 užívaný od roku 1935 a pristavaný rodinný dom s.č.311 od roku 1939. Uvedeným rokom zodpovedajú použité stavebné materiály pri stavbe domov, ich pôdorysné usporiadanie ako aj celkové opotrebenie stavby pri vykonávanej údržbe. Z uvedených poznatkov a z dôvodu, že iné relevantné informácie sa nepodarilo zistiť sa znalec prikláňa k reálnosti užívania domov podľa rokov akceptovaných v poslednom odbornom posúdení.

Vzhľadom na popísané okolnosti, hrúbku nosných stien a celkový technický stav domov s.č.310 a 311 stanovujem základnú životnosť stavieb domov v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina na 100 rokov.

**2.1.2 Rodinný dom s.č.310 na parc. KN-C č.498, obec Čereňany, k.ú.**

 **Čereňany, okr. Prievidza**

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1935 | 7,5\*6,4 | 48 | 120/48=2,500 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** | **Dokon.** | **Výsled.** |
| **2** | **Základy** |  |  |  |
|  | 2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie | 865 | 100 | 865,0 |
| **4** | **Murivo** |  |  |  |
|  | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 | 100 | 1000,0 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |  |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 100 | 160,0 |
| **7** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 7.2.b s viditeľnými trámami drevené | 570 | 100 | 570,0 |
| **8** | **Krovy** |  |  |  |
|  | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 575 | 100 | 575,0 |
| **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.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 90 | 80 | 72 |
| **17** | **Dvere** |  |  |  |
|  | 17.4 rámové s výplňou | 515 | 100 | 515,0 |
| **18** | **Okná** |  |  |  |
|  | 18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané) | 380 | 100 | 380,0 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |  |  |
|  | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 | 100 | 120,0 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |  |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 | 100 | 50,0 |
| **24** | **Ústredné vykurovanie**  |  |  |  |
|  | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 | 100 | 480,0 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |  |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 | 100 | 155,0 |
|  | **Spolu** | **5550** |  | **5532,0** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |  |  |
|  | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | 25 | 100 | 25,0 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |  |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 | 100 | 65,0 |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |  |  |
|  | 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks) | 90 | 100 | 90,0 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |  |  |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 | 100 | 10,0 |
|  | 37.9 samostatná sprcha (1 ks) | 75 | 100 | 75,0 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |  |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 | 100 | 35,0 |
|  | 38.3 pákové nerezové (1 ks) | 20 | 100 | 20,0 |
| **39** | **Záchod** |  |  |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 100 | 25,0 |
|  | **Spolu** | **345** |  | **345,0** |

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP dokončeného podlažia** | **Výpočet RU na m2 ZP nedokončeného podlažia** | **Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m2]** | **Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m2]** |
| 1. NP | (5550 + 345 \* 2,500)/30,1260 | (5532 + 345 \* 2,500)/30,1260 | 212,86 | 212,26 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1935 | 80 | 20 | 100 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 212,86 €/m2\*48,00 m2\*2,298\*0,95 | 22 305,34 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 212,26 €/m2\*48,00 m2\*2,298\*0,95 | 22 242,47 |
| Technická hodnota | 20,00% z 22 242,47 | 4 448,49 |

**Dokončenosť stavby:** (22 242,47€ / 22 305,34€) \* 100 % = 99,72 %

**2.1.3 Rodinný dom s.č.311 na parc. KN-C č. 499, obec Čereňany, k.ú.**

 **Čereňany, okr. Prievidza**

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1939 | 9,00\*6,40 | 57,6 | 120/57,6=2,083 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** | **Dokon.** | **Výsled.** |
| **2** | **Základy** |  |  |  |
|  | 2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie | 865 | 100 | 865,0 |
| **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 | 100 | 160,0 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |  |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 100 | 400,0 |
| **7** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 | 100 | 760,0 |
| **8** | **Krovy** |  |  |  |
|  | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 575 | 100 | 575,0 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |  |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 | 100 | 535,0 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |  |  |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 135 | 80 | 108 |
| **17** | **Dvere** |  |  |  |
|  | 17.4 rámové s výplňou | 515 | 100 | 515,0 |
| **18** | **Okná** |  |  |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 | 100 | 530,0 |
| **19** | **Okenné žalúzie** |  |  |  |
|  | 19.3 kovové | 300 | 100 | 300,0 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |  |  |
|  | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 | 100 | 355,0 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |  |  |
|  | 23.1 kamenné dlažby | 345 | 100 | 345,0 |
| **24** | **Ústredné vykurovanie**  |  |  |  |
|  | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 | 100 | 480,0 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |  |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 100 | 280,0 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |  |  |
|  | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 55 | 100 | 55,0 |
|  | **Spolu** | **7580** |  | **7553,0** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |  |  |
|  | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | 25 | 100 | 25,0 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |  |  |
|  | 36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks) | 50 | 100 | 50,0 |
|  | 36.7 odsávač pár (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
|  | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
|  | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm) | 198 | 100 | 198,0 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |  |  |
|  | 38.3 pákové nerezové (1 ks) | 20 | 100 | 20,0 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |  |  |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |  |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | 100 | 240,0 |
|  | **Spolu** | **623** |  | **623,0** |

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP dokončeného podlažia** | **Výpočet RU na m2 ZP nedokončeného podlažia** | **Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m2]** | **Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m2]** |
| 1. NP | (7580 + 623 \* 2,083)/30,1260 | (7553 + 623 \* 2,083)/30,1260 | 294,69 | 293,79 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1939 | 76 | 24 | 100 | 76,00 | 24,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 294,69 €/m2\*57,60 m2\*2,298\*0,95 | 37 056,25 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 293,79 €/m2\*57,60 m2\*2,298\*0,95 | 36 943,08 |
| Technická hodnota | 24,00% z 36 943,08 | 8 866,34 |

**Dokončenosť stavby:** (36 943,08€ / 37 056,25€) \* 100 % = 99,69 %

### 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.2.1 Letná kuchyňa bez súpisného čísla na parc. KN-C č. 503

**POPIS STAVBY**

**Charakteristika stavby:**

Jedná sa o samostatne stojaci objekt s jedným nadzemným podlažím, bez stavebne upraveného podkrovia situovaný vo dvore rodinného dvojdomu s.č.310 a 311. Stavba bez súpisného čísla tvorí príslušenstvo k uvedenému domu a je využívaná na príležitostné použitie, resp. na skladovanie domácich produktov a rôznych predmetov. Dispozične pozostáva z jednej miestností s vnútornými rozvodmi svetelnej elektriky. Stavba na LV č. 262  nie je evidovaná. Vonkajšie pôdorysné rozmery stavby sú 5,00 x 3,80 m

**Konštrukčné riešenie stavby a vnútorné vybavenie objektu:**

Jedná sa o klasicky murovanú prízemnú stavbu založenú na základových pásoch, základy sú zmiešané betónové prekladané kameňom bez  vodorovnej izolácie, bez podmurovky. Obvodové steny sú murované z tehál v skladobnej hrúbke 29 cm. Strop je drevený trámový bez podhľadu. Krov je drevený, strecha sedlového tvaru, krytina strechy z obyčajnej jednodrážkovej pálenej škridly, bez klampiarskych konštrukcií. Úprava vnútorných povrchov stien je z vápennej hladkej omietky, povrch podlahy z keramickej dlažby. Vonkajšia úprava povrchu stien je z vápennej hladkej omietky. Vchodové dvere sú drevené latkové v oceľovej zárubni z 1/3 zasklené, okno dvojité rámové. V miestnosti je rozvod svetelnej elektroinštalácie a je tu plynový sporák na propán – bután.

**Určenie veku a životnosť stavby:**

Podľa prehlásenia spoluvlastníčky nehnuteľností bola stavba letnej kuchyne postavená v roku 1960, čomu zodpovedá aj konštrukčné riešenie a použité stavebné materiály. Stavebné ohlásenie ani rozhodnutie o užívaní drobnej stavby predložené neboli. Vzhľadom na súčasný  technický stav, použité materiály pri stavbe a vykonávanú údržbu stanovujem vek 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 | 1960 | 5,00 \* 3,80  | 19 | 18/19=0,947 |

**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)** |  |
|  | 3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm | 1590 |
| **4** | **Stropy** |  |
|  | 4.3 trámčekové bez podhľadu | 205 |
| **5** | **Krov** |  |
|  | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové | 680 |
| **6** | **Krytina strechy na krove** |  |
|  | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové | 295 |
| **9** | **Vonkajšia úprava povrchov** |  |
|  | 9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo | 240 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |
|  | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 |
| **12** | **Dvere** |  |
|  | 12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva | 750 |
| **13** | **Okná** |  |
|  | 13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva | 275 |
| **14** | **Podlahy** |  |
|  | 14.1 keramická dlažba, umelý kameň | 500 |
| **18** | **Elektroinštalácia** |  |
|  | 18.3 svetelná a motorická - poistky | 245 |
|  | **Spolu** | **5580** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **25** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks) | 390 |
|  | **Spolu** | **390** |

**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 | (5580 + 390 \* 0,947)/30,1260 | 197,48 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1960 | 55 | 25 | 80 | 68,75 | 31,25 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 197,48 €/m2\*19,00 m2\*2,298\*0,95 | 8 191,25 |
| Technická hodnota | 31,25% z 8 191,25 | 2 559,77 |

#### 2.2.2 Plotová brána a bránka zabezpečujúce vstup od ulice do dvora domu

Vstup do priestoru dvora od ulice je zabezpečený vstupnou oceľovou bránou a bránkou z profilových kovových dielcov, osadených v oceľových stĺpoch v betónovom základe v nezámrznej hĺbke. Výplň hornej časti tvoria kovové dielce zhotovené zo zvislých kovových profilov, spodná časť je z plnej plechovej výplne. Na základe obhliadkou zisteného technického stavu predpokladám užívanie vstupných konštrukcií od roku 2005 a v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem ich základnú životnosť na 30 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**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 [%]** |
| Plotová brána a bránka zabezpečujúce vstup od ulice | 2005 | 10 | 20 | 30 | 33,33 | 66,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,298 \* 0,95 | 825,74 |
| Technická hodnota | 66,67 % z 825,74 € | 550,52 |

#### 2.2.3 Oplotenie záhrady od ulice strojovým pletivom

Oplotenie pozostáva z oceľových stĺpikov obetónovaných v zemi na ktorých je uchytené drôtené strojové pletivo vysoké 140 cm v celkovej dĺžke 16,00 bm. Oplotenie je v súčasnosti z časti poškodené, bez vykonávanej údržby. Nakoľko znalcovi neboli predložené k uvedenej prípojke žiadne relevantné údaje, jej užívanie na základe obhliadkou zisteného technického stavu predpokladám od roku 1985 a v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem jej základnú životnosť 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 | 16,00m | 170 | 5,64 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|   | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 22,40m2 | 380 | 12,61 €/m |

**Dĺžka plotu:**  16 m**Pohľadová plocha výplne:**  16\*1,4 = 22,40 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 [%]** |
| Oplotenie záhrady od ulice strojovým pletivom | 1985 | 30 | 20 | 50 | 60,00 | 40,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (16,00m \* 5,64 €/m + 22,40m2 \* 12,61 €/m2) \* 2,298 \* 0,95 | 813,65 |
| Technická hodnota | 40,00 % z 813,65 € | 325,46 |

#### 2.2.4 Altánok na parc. KN-C č.503

Jedná sa o drobnú stavbu pôdorysných rozmerov 4,50 x 4,10 m slúžiacu ako altánok vo dvore na parc. KN-C č.503. Podľa získaných údajov od spoluvlastníčky nehnuteľností a vzhľadom na jeho súčasný technický stav sa predpokladá jeho zhotovenie v r. 1995, pričom stavba bola zrealizovaná bez dokumentácie a ohlásenia drobnej stavby. Stavba pozostáva z jednej strany z drevenej nosnej konštrukcie zo stĺpikov 150/150 mm, ktoré sú osadené zapustením do betónovej pätky, krov je vytvorený z krokiev 160/140 mm na jednej strane podopretých pomocou vzpier a kotvených drevených stĺpikov a na druhej strane zapusteným krokiev do nosnej steny letnej kuchyne, čím nadväzuje na sklon sedlovej strechy z letnej kuchyne a vytvára pultovú strechu so sklonom k oploteniu od ulice. Strešná krytina je z jednoduchej jednodrážkovej škridly. Podlaha v altánku je z monolitického betónu predstavujúcu stropnú dosku septika, ktorý je osadený pod altánkom s upraveným vyhladeným povrchom z cementového poteru. Jednotlivé drevené konštrukčné prvky sú pospájané tesárskymi spojmi. Altánok v podstate predstavuje jednoduchý prístrešok bez klampiarskych konštrukcií.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  21. Altánok**Bod:**  21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha**Kód KS:**  2ex Jednobytové budovy

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3120/30,1260 = 103,57 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  4,10\*4,50 = 18,45 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 [%]** |
| Altánok na parc.KN-C č.503 | 1995 | 20 | 10 | 30 | 66,67 | 33,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 18,45 m2 ZP \* 103,57 €/m2 ZP \* 2,298 \* 0,95 | 4 171,61 |
| Technická hodnota | 33,33 % z 4 171,61 € | 1 390,40 |

#### 2.2.5 Septik na parc. KN-C č.503

Vonkajšia podzemná konštrukcia - septik s predpokladaným objemom 10 m³ s vyvedením trativodu do miestneho recipientu je umiestnený pod altánkom vedľa stavby letnej kuchyne na parcele KN-C č.503. Určený je na zachytávanie odpadových a splaškových vôd z časti rodinného dvojdomu s.č.310 a 311. Zhotovený je ako izolovaná železobetónová podzemná nádrž, s prekrytím železobetónovou doskou s oceľovým poklopom z ryhovaného plechu rozmerov 600/600 mm. K uvedenej podzemnej stavbe neboli predložené žiadne relevantné podklady, ohlásenie drobnej stavby a nie je známy ani približný rok od jej užívania. Z uvedených dôvodov a na základe obhliadkou zisteného technického stavu predpokladám užívanie septika od roku 1975 a v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem jeho základnú životnosť na 80 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3520/30,1260 = 116,84 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  10 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 [%]** |
| Septik na parc.KN-C č.503 | 1975 | 40 | 40 | 80 | 50,00 | 50,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 10 m3 OP \* 116,84 €/m3 OP \* 2,298 \* 0,95 | 2 550,73 |
| Technická hodnota | 50,00 % z 2 550,73 € | 1 275,37 |

#### 2.2.6 Vodomerná šachta

Za napojením na verejný vodovod na pozemku parc. KN-C č.502 je vodomerná šachta typovej konštrukcie vnútorných pôdorysných rozmerov 1,0 x 1,2 m. Hrúbka monolitickej železobetónovej steny a betónového dna je hr. 200 mm. Strop šachty je zo železobetónovej monolitickej dosky hr.150 mm, uzavretý poklopom z ryhovaného plechu 600 x 600 mm. Nakoľko znalcovi neboli predložené k uvedenej konštrukcii žiadne relevantné údaje, jej užívanie na základe obhliadkou zisteného technického stavu predpokladám od roku 1978 a v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem jej základnú životnosť na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,3\*1,2\*1,5 = 2,34 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodomerná šachta  | 1978 | 37 | 13 | 50 | 74,00 | 26,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 2,34 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,298 \* 0,95 | 1 298,93 |
| Technická hodnota | 26,00 % z 1 298,93 € | 337,72 |

#### 2.2.7 Vodovodná prípojka z verejného vodovodu

Vodovodná prípojka dimenzie DN 25 PE je napojená na verejný vodovod, ktorý je vedený v telese miestnej komunikácie. Potrubie je uložené v nezámrznej hĺbke 1,20 m a vedie cez vodomernú šachtu osadenú na pozemku vlastníka stavby na parc. KN-C č.502. Nakoľko znalcovi neboli predložené k uvedenej prípojke žiadne relevantné údaje, jej užívanie na základe obhliadkou zisteného technického stavu predpokladám od roku 1975 a v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem jej základnú životnosť na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:**  1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  32 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodovodná prípojka z verejného vodovodu | 1975 | 40 | 10 | 50 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 32 bm \* 41,49 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 2 898,46 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 2 898,46 € | 579,69 |

#### 2.2.8 Kanalizačná prípojka zaústená do vlastného monolitického septika

Kanalizačná prípojka z kameninových rúr DN 125 mm vedie od rodinného domu s.č.310 v sklone cca 3,5% do vlastného monolitického septika vybudovaného vo dvore pozemku parc. KN C č. 503.

Nakoľko znalcovi neboli predložené k uvedenej konštrukcii žiadne relevantné údaje, jej užívanie na základe obhliadkou zisteného technického stavu predpokladám od roku 1975 a v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem jej základnú životnosť na 80 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:**  10 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Kanalizačná prípojka do vlastného monolitického septika | 1975 | 40 | 40 | 80 | 50,00 | 50,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 10 bm \* 30,54 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 666,72 |
| Technická hodnota | 50,00 % z 666,72 € | 333,36 |

#### 2.2.9 Trativod odvádzajúci splašky zo septika do miestneho recipientu

Jedná sa o napojenie podzemnej konštrukcie septika, resp priamo vyvedených ostatných odtokov na trativod z keramického potrubia odvádzajúceho tekuté splašky do miestneho recipientu v celkovej predpokladanej dĺžke 40 bm .

Nakoľko znalcovi neboli predložené k uvedenej konštrukcii žiadne relevantné údaje, jej užívanie na základe obhliadkou zisteného technického stavu predpokladám od roku 1975 a v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem jej základnú životnosť na 80 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  3. Drenáž (JKSO 827 2)**Bod:**  3.1. Z keramického potrubia**Položka:**  3.1.a) DN 65 mm**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  75/30,1260 = 2,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  40 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 [%]** |
| Trativod odvádzajúci splašky zo septika do miestneho recipientu | 1975 | 40 | 10 | 50 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 40 bm \* 2,49 €/bm \* 2,298 \* 0,95 | 217,44 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 217,44 € | 43,49 |

#### 2.2.10 Zemná prípojka NN

Prípojka NN je vedená zemou z poistnej skrine PS - 1 umiestnenej na stĺpe mimo pozemku stavebníka a ukončená je v elektromerovom rozvádzači RE umiestneného na bočnej strane rodinného domu. Zriadenie prípojky v zmysle poznámok v odbornom posudku z roku 2008 a vyjadrenia spoluvlastníčky uvedenej nehnuteľnosti bolo nanovo zrealizované v roku 2005, čomu zodpovedá aj konštrukčné riešenie, spôsob prevedenia a použité elektroinštalačné materiály. V zmysle prílohy č.9 Metodiky USI Žilina stanovujem základnú životnosť elektrickej prípojky na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:**  7.1. NN prípojky**Položka:**  7.1.u) káblová prípojka zemná Cu 4\*10 mm\*mm**Kód KS:**  2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  470/30,1260 = 15,60 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  9,36 €/bm**Počet merných jednotiek:**  15 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Zemná prípojka NN  | 2005 | 10 | 50 | 60 | 16,67 | 83,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 15 bm \* (15,6 €/bm + 0 \* 9,36 €/bm) \* 2,298 \* 0,95 | 510,85 |
| Technická hodnota | 83,33 % z 510,85 € | 425,69 |

#### 2.2.11 Spevnené plochy z betónových vegetačných zatrávňovacích dlažieb

Spevnené plochy nachádzajúce sa vo dvore pri vstupe do priestorov domu s.č.311 pozostávajú z vegetačnej zámkovej dlažby osadenej v pieskovom lôžku s vyplnenými otvormi humusovou zeminou z ktorej vyrastá zasiata tráva. Celková plocha vegetačnej dlažby je 54,60 m². Podľa získaných údajov od spoluvlastníčky nehnuteľnosti bola dlažba uložená pravdepodobne v roku 2005, čomu zodpovedá aj jej súčasný stav a jej sadnutie v teréne. Základnú životnosť spevnenej plochy z vegetačných tvárnic v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:**  8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým**Položka:**  8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku**Kód KS:**  2111 Cestné komunikácie**Kód KS2:**  2112 Miestne komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  440/30,1260 = 14,61 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  4,8\*9,0+5,7\*1,0+5,70\*1,00 = 54,6 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,298**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Spevnené plochy z betónových vegetačných zatrávňovacích dlažieb | 2005 | 10 | 40 | 50 | 20,00 | 80,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 54,6 m2 ZP \* 14,61 €/m2 ZP \* 2,298 \* 0,95 | 1 741,47 |
| Technická hodnota | 80,00 % z 1 741,47 € | 1 393,18 |

#### 2.2.12 Odkvapový chodník

Odkvapový chodník z monolitického betónu hr.15 cm je zhotovený vedľa vonkajšej steny domu v časti dvora vedúci ku vstupu do domu s.č.310 a 311 o  priemernej šírky 80 cm, v celkovej dĺžke 16,50 m . Nakoľko znalcovi neboli k uvedenej konštrukcii chodníka známe žiadne relevantné údaje, jeho užívanie na základe obhliadkou zisteného technického stavu predpokladám od roku 1975 a v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem jej základnú životnosť 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:**  16,50\*0,8 = 13,2 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 [%]** |
| Odkvapový chodník | 1975 | 40 | 10 | 50 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 13,2 m2 ZP \* 10,95 €/m2 ZP \* 2,298 \* 0,95 | 315,55 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 315,55 € | 63,11 |

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom s.č. 310 na parc. KN-C č. 498, obec Čereňany, k.ú. Čereňany | 22 242,47 | 4 448,49 |
| Rodinný dom s.č.311 na parc. KN-C č.499, obec Čereňany, k.ú. Čereňany | 36 943,08 | 8 866,34 |
| Letná kuchyňa bez súpisného čísla na parc. KN-C č. 503 | 8 191,25 | 2 559,77 |
| Plotová brána a bránka zabezpečujúce vstup od ulice | 825,74 | 550,52 |
| Oplotenie záhrady od ulice strojovým pletivom | 813,65 | 325,46 |
| Altánok na parc.KN-C č.503 | 4 171,61 | 1 390,40 |
| Septik na parc.KN-C č.503 | 2 550,73 | 1 275,37 |
| Vodomerná šachta  | 1 298,93 | 337,72 |
| Vodovodná prípojka z verejného vodovodu | 2 898,46 | 579,69 |
| Kanalizačná prípojka do vlastného monolitického septika | 666,72 | 333,36 |
| Trativod odvádzajúci splašky zo septika do miestneho recipientu | 217,44 | 43,49 |
| Zemná prípojka NN  | 510,85 | 425,69 |
| Spevnené plochy z betónových vegetačných zatrávňovacích dlažieb | 1 741,47 | 1 393,18 |
| Odkvapový chodník | 315,55 | 63,11 |
| **Celkom:** | **83 387,95** | **22 592,59** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Hodnotené nehnuteľnosti predstavuje dvojdom pozostávajúci z dvoch samostatne postavených rodinných domov so spoločnou deliacou nosnou stenou, postavených v rozdielnom časovom období. Obidva domy aj keď vytvárajú jeden spoločný dom sú na samostatných pozemkoch na parc. KN-C č. 498 a KN-C č.409 a sú označené a evidované pod samostatnými súpisnými číslami 310 a 311. Dvojdom je situovaný na rovinatom pozemku v centrálnej zóne obce Čereňany okr. Prievidza, v zástavbe podobných rodinných domov. Prístup k nehnuteľnostiam je po spevnenej komunikácii. Doprava autobusová, opyt v porovnaní s ponukou je pri podobných domoch nižší. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu, nevhodné príslušenstvo (chlievy, provizórne stavby) k domu majú vplyv na cenu nehnuteľnosti. Orientácia obytných miestností čiastočne vhodná, čiastočne nevhodná. V mieste je možnosť priameho napojenia na verejné rozvody vody a elektriky. Obec Čereňany sa nachádza v južnej časti okresu [Prievidza](https://sk.wikipedia.org/wiki/Okres_Prievidza), v juhozápadnej časti Hornonitrianskej kotliny pri rozhraní s pohorím Vtáčnik, na náplavovom kuželi ľavostranného prítoku Nitry. Nadmorská výška v strede obce je 217 m n. m., v chotári 204-1102 m n. m. Stredom prechádza [cesta I/64](https://sk.wikipedia.org/wiki/Cesta_I._triedy_64_%28Slovensko%29) z [Prievidze](https://sk.wikipedia.org/wiki/Prievidza) na [Nitru](https://sk.wikipedia.org/wiki/Nitra), západne od obce aj [železničná trať Nové Zámky – Prievidza](https://sk.wikipedia.org/wiki/%C5%BDelezni%C4%8Dn%C3%A1_tra%C5%A5_Nov%C3%A9_Z%C3%A1mky_%E2%80%93_Prievidza). Čereňany majú podľa webovej stránky obce 1687 obyvateľov. Nezamestnanosť v okrese Prievidza sa pohybuje podľa štatistického úradu na úrovni 12,47%. Občianska a technická vybavenosť obce: Predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, predajňa nepotravinárskeho tovaru zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá , penzión, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, komunálny odpad, využívaný komunálny odpad, zneškodňovaný komunálny odpad, základná škola a materská škola.

V okolí je priemerná hustota obyvateľstva. Hodnotená nehnuteľnosť je bez možnosti dosahovania výnosu

**b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Hodnotený rodinný dom je užívaný na rodinné bývanie s priemerným vybavením zodpovedajúcim veku stavby a použitých materiálov v čase jeho stavby. Dom bol v čase obhliadky obývaný v súlade s jeho pôvodným zámerom, pričom sa nepredpokladá jeho využitie na iné účely. U danej nehnuteľnosti sa v súčasnosti nedá uvažovať s výnosom.

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

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na daný účel, t.j. na trvalé celoročné bývanie. Podľa LV č. 262 na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložného práva. Napojenie domu na inžinierske siete je možné cez vlastný pozemok priamo z verejného priestranstva, bez obmedzujúcich práv tretích osôb. Iné riziká ovplyvňujúce jej priame využitie neboli zistené.

### 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 0,3.

 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:**  0,3

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600) | 0,900 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,600 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,300 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,165 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270) | 0,030 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha****vI** | **VýsledokkPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,165 | 13 | 2,15 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 0,600 | 30 | 18,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,165 | 8 | 1,32 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,900 | 7 | 6,30 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.) | IV. | 0,165 | 6 | 0,99 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | IV. | 0,165 | 10 | 1,65 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,300 | 9 | 2,70 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,300 | 5 | 1,50 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,900 | 6 | 5,40 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy | IV. | 0,165 | 7 | 1,16 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,165 | 7 | 1,16 |
| **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. | 0,165 | 10 | 1,65 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,165 | 8 | 1,32 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,600 | 9 | 5,40 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,300 | 8 | 2,40 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,165 | 7 | 1,16 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,030 | 4 | 0,12 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | problematická nehnuteľnosť | IV. | 0,165 | 20 | 3,30 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **61,26** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 61,26/ 180 | 0,34 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 22 592,59 € \* 0,340 | **7 681,48 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemky zapísané na LV č. 262 v obci Čereňany, k.ú. Čereňany , okr. Prievidza

**POPIS**

Pozemky evidované na LV č. 262 sú vedené na parc. KN-C č.494, 495, 498, 499, 500/1, 500/2, 502, 503, v k.ú. Čereňany, obec Čereňany. V skutočnosti parcely na ktorých sa pozemky nachádzajú predstavujú jeden celok na ktorom stojí rodinný dvojdom s.č. 310 a 311, dvor s príslušenstvom, drobné a vedľajšie stavby a pozemky využívané ako záhrady. Všetky navzájom prepojené pozemky sa nachádzajú v centrálnej časti v intraviláne obce Čereňany, k.ú. Čereňany, okr. Prievidza, ktorá má podľa webovej stránky obce 1687 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:**

Jedná sa o pozemky v zastavanej časti obce v  blízkosti miestnej komunikácie v blízkosti centra obce.

**Intenzita využitia:**

Pozemky na parc. č. 498, 499, 500/1, 500/2 zastavané plochy a nádvoria sú zastavané obytným rodinným dvojdomom s.č. 310 a 311, ktorý je v osobnom vlastníctve. Dom je s  priemerným technickým vybavením v nevyhovujúcom stavebnom stave. Parcely 500/1, 500/2 zastavané plochy a nádvoria predstavujú vstupnú časť dvora. Na pozemkoch nachádzajúcich sa na parc. KN-C č.502 a 503 - záhrady sa nachádzajú vedľajšie stavby slúžiace na chov hydiny, domácich zvierat, resp. drobná stavba využívaná ako letná kuchyňa. Pozemky na parc. KN-C č. 494 a 495 záhrady za zadnou častou domu sú využívané na pestovateľskú činnosť. Pozemok okolo domu, vrátane záhrad je oplotený.

**Dopravné spojenie s obcou:**

Spojenie s centrom obce je pešo do 5 minút, kde sa nachádza aj zastávka medzimestskej hromadnej dopravy, vlastným autom do najbližšieho okresného mesta cesta trvá cca 20 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:**

Ide prevažne o obytnú zónu v centrálnej časti obce dobre dostupnej od základnej občianskej a obchodnej vybavenosti.

**Vybavenie pozemku:**

V mieste je možné napojiť sa na všetky inžinierske siete zavedené v obci, ktoré pozostávajú z rozvodu vody a elektrickej energie.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**:

V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je znížený záujem o kúpu podobných nehnuteľností. Je tu pomerne dobrá infraštruktúra týkajúca sa dopravy a možnosti cestovania za prácou v satelitných mestách. Pozemky sú dobre orientované k ohodnocovanej stavbe, ich celková plocha umožňuje ďalšie rozšírenie stavebnej činnosti. Na pozemkoch predstavujúcich dvor sa nachádza nevhodné príslušenstvo (chlievy a pod.) znižujúce cenu nehnuteľnosti. S prihliadnutím na uvedené skutočnosti s povyšujúcimi ani s ponižujúcimi koeficientmi pri danom pozemku neuvažujem, čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto oblasti.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 494 | záhrada | 99 | 99,00 | 1/1 | 99,00 |
| 495 | záhrada | 104 | 104,00 | 1/1 | 104,00 |
| 498 | zastavané plochy a nádvoria | 58 | 58,00 | 1/1 | 58,00 |
| 499 | zastavané plochy a nádvoria | 66 | 66,00 | 1/1 | 66,00 |
| 500/1 | zastavané plochy a nádvoria | 28 | 28,00 | 1/1 | 28,00 |
| 500/2 | zastavané plochy a nádvoria | 33 | 33,00 | 1/1 | 33,00 |
| 502 | záhrada | 85 | 85,00 | 1/1 | 85,00 |
| 503 | záhrada | 134 | 134,00 | 1/1 | 134,00 |
| **Spolu výmera**  |  |  |  |  | **607,00** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kVkoeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| kDkoeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta | 1,00 |
| kPkoeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,10 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny) | 1,00 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,95 \* 1,00 \* 1,10 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,00 | 0,8360 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,8360 | 2,78 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 607,00 m2 \* 2,78 €/m2 | 1 687,46 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 494 | 275,22 |
| parcela č. 495 | 289,12 |
| parcela č. 498 | 161,24 |
| parcela č. 499 | 183,48 |
| parcela č. 500/1 | 77,84 |
| parcela č. 500/2 | 91,74 |
| parcela č. 502 | 236,30 |
| parcela č. 503 | 372,52 |
| **Spolu** | **1 687,46** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného dvojdomu s. č. 310, 311 s príslušenstvom a stavebnými úpravami na parcele KN-C č. 498, 499 a pozemky KN-C č.494, 495, 498, 499, 500/1, 500/2, 502, 503, v k.ú. Čereňany, obec Čereňany, okres Prievidza zapísanými na LV č. 262 pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 27.11.2015, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 7 681,48 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 1 687,46 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom s.č. 310 na parc. KN-C č. 498, obec Čereňany, k.ú. Čereňany | 1 512,49 |
| Rodinný dom s.č.311 na parc. KN-C č.311, obec Čereňany, k.ú. Čereňany | 3 014,56 |
| Letná kuchyňa bez súpisného čísla na parc. KN-C č. 503 | 870,32 |
| Plotová brána a bránka zabezpečujúce vstup od ulice | 187,18 |
| Oplotenie záhrady od ulice strojovým pletivom | 110,66 |
| Altánok na parc.KN-C č.503 | 472,74 |
| Septik na parc.KN-C č.503 | 433,63 |
| Vodomerná šachta  | 114,82 |
| Vodovodná prípojka z verejného vodovodu | 197,09 |
| Kanalizačná prípojka do vlastného monolitického septika | 113,34 |
| Trativod odvádzajúci splašky zo septika do miestneho recipientu | 14,79 |
| Zemná prípojka NN  | 144,73 |
| Spevnené plochy z betónových vegetačných zatrávňovacích dlažieb | 473,68 |
| Odkvapový chodník | 21,46 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemky zapísané na LV č. 262 v obci Čereňany, k.ú. Čereňany , okr. Prievidza - parc. č. 494 (99 m2) | 275,22 |
| Pozemky zapísané na LV č. 262 v obci Čereňany, k.ú. Čereňany , okr. Prievidza - parc. č. 495 (104 m2) | 289,12 |
| Pozemky zapísané na LV č. 262 v obci Čereňany, k.ú. Čereňany , okr. Prievidza - parc. č. 498 (58 m2) | 161,24 |
| Pozemky zapísané na LV č. 262 v obci Čereňany, k.ú. Čereňany , okr. Prievidza - parc. č. 499 (66 m2) | 183,48 |
| Pozemky zapísané na LV č. 262 v obci Čereňany, k.ú. Čereňany , okr. Prievidza - parc. č. 500/1 (28 m2) | 77,84 |
| Pozemky zapísané na LV č. 262 v obci Čereňany, k.ú. Čereňany , okr. Prievidza - parc. č. 500/2 (33 m2) | 91,74 |
| Pozemky zapísané na LV č. 262 v obci Čereňany, k.ú. Čereňany , okr. Prievidza - parc. č. 502 (85 m2) | 236,30 |
| Pozemky zapísané na LV č. 262 v obci Čereňany, k.ú. Čereňany , okr. Prievidza - parc. č. 503 (134 m2) | 372,52 |
| **Spolu VŠH**  | **9 368,94** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu**  | **9 400,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **9 400,00 €**

Slovom: **Deväťtisícštyristo Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by nejakým spôsobom vplývali na využívanie tunajších nehnuteľností. Rodinný dvojdom s.č. 310 a 311 je nižšieho štandardu, využívaný je na trvalé bývanie. V súčasnosti je obývaný s neukončenými vnútornými stavebnými úpravami v časti domu s.č. 310. Od rodinného dvojdomu je odpojená elektrická energia. Nutnosť jej opätovného pripojenia vrátane zabezpečenia meracích prístrojov na odberných miestach.

V Banskej Bystrici

dňa 27.11.2015 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

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

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

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

 vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisov z listov vlastníctva č. 262 v k.ú. Čereňany

 vyhotovených dňa 9.11.2015 **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

 9.11.2015 **1 x A4**

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

**6**. Pôdorysy rodinného domu s.č. 310 a 311 a letnej kuchyne bez s.č. **1 x A4**

**7.**  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 58/2015 znaleckého denníka č. 1/2009.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 58/2015

V Banskej Bystrici

dňa 27.11. 2015

 Ing. Ivan Širka