**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  č. 3012015-2 z 10.7.2015

**ZNALECKÝ POSUDOK 48/2015**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 80 na parc. KNC č. 402/11 a pozemky na parc. KNC č. 402/8, 402/9, 402/11 zapísaných na liste vlastníctva číslo 292, k. ú. Iňa, obec Iňa, okres Levice za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 40 strán ( z toho 9 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení**: 3 + 1 x 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. 80 na parc. KNC č. 402/11 a pozemky na parc. KNC č. 402/8, 402/9, 402/11 zapísaných na liste vlastníctva číslo 292, k. ú. Iňa, obec Iňa, okres Levice za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

Písomná objednávka z 10.7.2015

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

9. 8. 2015

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

9. 8. 2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Objednávka znaleckého posudku
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia
* Odborné posúdenie s výkazmi pre hodnotenie nehnuteľností z r.2009

**5.2 Získané znalcom :**

* Zameranie a zistenie skutkového stavu
* Fotodokumentácia
* Výpis z listu vlastníctva č. 292 k. ú. Iňa vytvorený cez katastrálny portál
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál
* Potvrdenie veku stavby obecným úradom Iňa
* Zakreslenie pôdorysu rodinného domu
* Zápisnica z obhliadky nehnuteľnosti z rekapituláciou nehnuteľností
* Prieskum realitného trhu v mieste

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

**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 resp. užívateľ nehnuteľnosti odmietne prístup k nehnuteľnosti napriek písomne zaslanej výzve požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odstavec 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, resp. ktoré znalec získal o nehnuteľnosti z nezávislých zdrojov.

**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 2. 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 2. 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 2. štvrťrok 2015 k CU = 2,281).

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

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

*Všeobecná hodnota pozemkov*

- metódou polohovej diferenciácie

- porovnaním

- výnosovou metódou

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

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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

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

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

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

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

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

**Výnosová hodnota**

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

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

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

 [€/rok]

kde:

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

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

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

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

„Ohodnotenie predmetu dražby:

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

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

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

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Okres: Levice

Obec: Iňa

Katastrálne územie: Iňa

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 292**

*ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA*

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. číslo Výmera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. p. Umiest. poz. Právny vzťah druh ch.n.

402/8 633 Zastavané plochy a 18   1

nádvoria

402/9 1793 Záhrady 4   1

402/11 103 Zastavané plochy a 15   1

nádvoria

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

**Stavby**

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

80 402/11 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, spoluvlastnícky podiel

rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1. Bahel Pavel r. Bahel, Iňa 80, Iňa, PSČ 935 35, SR

Dátum narodenia : 29.06.1967

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva v zmysle ustanovenia § 151 l zákona č. 40/1964 Zb. Obč. zákonníka v znení neskorších predpisov záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava IČO 31 320 155 na parc.č. 402/11, 402/8, 402/9 a súp.č. 80 rodinný dom na parc.č. 402/11 formou dobrovoľnej dražby. P-504/2011 zo dňa 20.4.2011.

Poznámka

P-1353/2013 zo dňa 11.11.2013 - Upovedomenie Exekútorského úradu v Nitre, súdny exekútor JUDr.Soňa Stodolová o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1009/2013-15 zo dňa 6.11.2013 podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z. na základe poverenia OS Levice č.5402\*112788 zo dňa 23.10.2013 vo vlastníctve povinného Bahel Pavel, rod.Bahel, nar.29.6.1967 na parcely registra C KN č.402/8, 402/9, 402/11 a na stavbu rodinného domu so súp.č.80 na parcele č.402/11.

Poznámka

P-787/14 zo dňa 3.7.2014, Upovedomenie o začatí exekúcie zriadení exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností-Exekútorský úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr.Ing.Ján Gasper, č.EX 836/2014 zo dňa 25.6.2014, podľa § 47 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parcely registra C KN č.402/8, 402/9, 402/11 a na stavbu rodinného domu so súp.č.80 na parcele č.402/11, vo vlastníctve povinného Bahel Pavel, rod.Bahel,

nar.29.6.1967 v podiele 1/1, vz.32/14.

Poznámka

P-281/2015 zo dňa 25.3.2015 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2125/2014 zo dňa 16.3.2015, EÚ Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. - súdny exekútor v zmysle § 47 a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Pavel Bahel r. Bahel (nar. 29.6.1967) na parcely registra C-KN č. 402/8, 402/9, 402/11 a stavbu rodinný dom súp.č. 80 na p.č. 402/11 vo vlastníctve povinného v podiele 1/1. - vz. 27/15

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva č.V-1221/2007 zo dňa 13.4.2007.

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

V-752/2009 - záložné právo na úver poskytnutý Všeobecnou úverovou bankou, a.s. Bratislava, IČO-31320155, zo zmluvy zo dňa 16.2.2009, na pozemky: parc.č.402/8, 402/9, 402/11 a na stavbu rodinného domu - s.č.80 na parc.č.402/11.

1

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, súdny exekútor JUDr.Štefan Šviderský, č.EX 8950/10 zo dňa 15.3.2011, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č.402/11, 402/8, 402/9 a súp.č. 80 rodinný dom na parc.č. 402/11 vo vlastníctve povinného Pavel Bahel r.Bahel, nar.29.6.1967 v podiele 1/1, č.Z-2669/11 zo dňa 6.5.2011.

1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Lučenec, súdny exekútor Mgr.Štefan Marček, č.EX 9290/08 zo dňa 18.7.2011, podľa § 167 a 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č.402/8, 402/9, 402/11, rodinný dom na parc.č. 402/11-sč.80 vo vlastníctve povinného Pavel Bahel r.Bahel, nar.29.6.1967 v podiele 1/1, č.Z-4552/11 zo dňa 21.7.2011.

1

Z-7482/2013 zo dňa 4.12.2013 - Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Nitre, súdny exekútor JUDr.Soňa Stodolová, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1009/2013-8 zo dňa 29.11.2013, podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parcely registra C KN č.402/8, 402/9, 402/11 a na stavbu rodinného domu so súp.č.80 na parcele č.402/11, vo vlastníctve povinného Bahel Pavel, rod.Bahel, nar.29.6.1967.

1

Z-4716/2014 zo dňa 31.7.2014 - Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Rimavskej Sobote, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper PhD.na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 836/2014 zo dňa 22.7.2014, podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parcely registra C KN č.402/8, 402/9, 402/11 a na stavbu rodinného domu so súp.č.80 na parcele č.402/11, vo vlastníctve povinného Bahel Pavel, rod.Bahel, nar.29.6.1967. Vz 36/14

1

Z-1127/2015 zo dňa 19.2.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., č. EX 35465/14 zo dňa 11.2.2015, podľa § 168 a nasl. zákona NR SR 233/1995 Z.z., na parcely registra C-KN 402/8, 402/9, 402/11, stavby: sč. 80 - rod. dom na p.č. 402/11 pre povinného Pavel Bahel nar. 29.6.1967 vo vlastníctve Bahel Pavel r. Bahel nar. 29.6.1967 v podiele 1/1.- vz. 14/2015

1

Z-1128/2015 zo dňa 19.2.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., č. EX 16582/13 zo dňa 11.2.2015, podľa § 168 a nasl. zákona NR SR 233/1995 Z.z., na parcely registra C-KN 402/8, 402/9, 402/11, stavby: sč. 80 - rod. dom na p.č. 402/11 pre povinného Pavel Bahel nar. 29.6.1967 vo vlastníctve Bahel Pavel r. Bahel nar. 29.6.1967 v podiele 1/1.- vz. 15/2015

1

Z-1129/2015 zo dňa 19.2.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., č. EX 10366/13 zo dňa 11.2.2015, podľa § 168 a nasl. zákona NR SR 233/1995 Z.z., na parcely registra C-KN 402/8, 402/9, 402/11, stavby: sč. 80 - rod. dom na p.č. 402/11 pre povinného Pavel Bahel nar. 29.6.1967 vo vlastníctve Bahel Pavel r. Bahel nar. 29.6.1967 v podiele 1/1.- vz. 16/2015

1

Z-2604/2015 zo dňa 22.4.2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 2125/2014 zo dňa 15.4.2015 pre Exekútorský úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Bahel Pavel nar. 29.6.1967 na pozemky registra CKN parcely č. 402/8, 402/9, 402/11 a stavba: súp.č. 80 rodinný dom na parc.č. 402/11 vo vlastníctve Bahel Pavel r. Bahel nar. 29.6.1967 na podiel 1/1-ina. - v.z.35/2015

1

Z-2781/2015 zo dňa 29.4.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 168/2015-9 zo dňa 23.4.2015, EÚ Bratislava, JUDr. Dagmar Kováčová - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Pavel Bahel r. Bahel (nar. 29.6.1967) na pozemky registra C-KN parc. č. 402/8, 402/9, 402/11 a stavbu rodinný dom súp.č. 80 na p.č. 402/11 vo vlastníctve povinného v podiele 1/1. - vz. 39/15

*Iné údaje:*

Bez zápisu.

*Poznámka:*

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.8.2015 za účasti vlastníka nehnuteľnosti, znalca a jeho asistenta.

Zameranie vykonané dňa 9. 8. 2015.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.8. 2015.

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

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

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 292 je zapísaná stavba rodinný dom s. č. 80 na parc. KNC č. 402/11 a pozemky na parc. KNC č. 402/8, 402/9, 402/11.

Súpisné číslo 80 rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený rodinný dom je označený súpisným číslom 80.

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

Stavby :

* Rodinný dom s. č. 80 na parc. KNC č. 402/11 s príslušenstvom a vonkajšími úpravami
* Plot od ulice
* Studňa
* Vodovodná prípojka
* Vodomerná šachta
* Kanalizačná prípojka
* Monolitická žumpa
* Vzdušná NN prípojka
* Spevnené plochy

Pozemky:

* parc. KN č. 402/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 633 m2
* parc. KN č. 402/9 záhrady o výmere 1793 m2
* parc. KN č. 402/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 103 m2

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

Nie sú žiadne.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

***Základné pojmy a názvoslovie***

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

**3.1. Stavebný zákon**

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

**3.2. Bytový zákon**

Nedefinuje

**3.3. Vyhláška 255**

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

**3.4. Vyhláška 465**

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

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

**3.5. STN 73 4301**

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

#### 2.1.1 Rodinný dom súp. číslo 80

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby**

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

Rodinný dom je osadený v mierne svahovitom teréne v zastavanom území obce Iňa v Levickom okrese, prístupný cez vstupnú bránu a bráničku v smere od hlavnej komunikácie vedúcej cez obec Iňa.

**Dispozičné riešenie:**

Rodinný dom s. č. 80 je jednopodlažný murovaný objekt, bez podpivničenia a bez možnosti využitia podkrovia pre bytové účely. Prízemné podlažie je prístupné vonkajším vchodom z prekrytej terasy v smere orientovaného do dvora a záhrady rodinného domu. Do I. nadzemného podlažia – obývateľného prízemia sa priamo vstupuje z predsiene odkiaľ je priamy prístup do kuchyne a obývacej spoločenskej izby. Ďalej sa na prízemí nachádzajú dve samostatné izby a kúpeľňa s WC prístupné z obývacej izby. Vstup do špajzy je cez kuchyňu.

**Technické riešenie:**

Technický stav prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti

Základy sú zhotovené ako zmiešané betónové prekladané kameňom pásové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti od úrovni upraveného terénu ukončené vo výške cca 20 cm.

Zvislé nosné konštrukcie - obvodové steny sú murované z plných pálených tehál hr. 60 cm, deliace priečky sú murované z plných pálených tehál hr. 15 cm. Podmurovka vo väčšej časti prízemia je omietnutá hladkou cementovou omietkou.

Vodorovnú nosnú konštrukciu nad prízemím predstavuje drevená trámová konštrukcia s omietnutým rovným podhľadom.

Strecha je stanová krov z väznicovej drevenej konštrukcie, krytina strechy z jednodrážkovej pálenej škridle. Klampiarske konštrukcie predstavujú žľaby, zvody a vonkajšie parapety   z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov sú z troch strán upravené hladkou vápennou omietkou s vodovzdorným farebným akrylátovým náterom.

Vnútorné úpravy povrchov - vápenné omietky s maľbou, v kuchyni čiastočný keramický obklad steny okolo kuchynskej linky.

Výplne otvorov - okná plastové s dvoj resp. trojvrstvovým zasklením a hliníkovými vnútornými žalúziami. Vstupné aj interiérové dvere sú drevené rámové s výplňou, resp. z 1/3 presklené v oceľových lisovaných zárubniach.

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

Kuchyňa - elektrický šporák s rúrou , kuchynská linka na báze dreva v celkovej dĺžke 2,4 m, samostatný nerezový drez s pákovou batériou na teplú a studenú vodu.

Zdroj teplej vody zásobníkový elektrický 60 l ohrievač umiestnený v kúpeľni. Ostatné vnútorné vybavenie spoločnej kúpeľne s WC pozostáva z keramického skrinkového umývadla s pákovou batériou, samostatným sprchovacím kútom so sprchovou pákovou batériou a keramickým Combi záchodom. Rozvod teplej aj studenej vody je pozinkovanými rúrkami, vnútorná kanalizácia s odvodom do žumpy z plastových resp. kameninových rúr. Zdrojom vykurovania sú kachle na pevné palivo umiestnené v spoločenskej obývacej izbe. Elektroinštalácia - svetelná, poistky, rozvádzač umiestnený na fasáde domu vedľa vstupného chodníka. Plynová prípojka do domu je ukončená v skrinke HUP umiestnenej v oplotení na hranici pozemku vlastníka nehnuteľnosti. Plyn bol v čase obhliadky od objektu odpojený.

**Údaje o veku:**

Stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu znalcovi poskytnuté nebolo. Na základe toho bol o potvrdení veku stavby znalcom oslovený obecný úrad Iňa odkiaľ bol poskytnutý údaj, že rodinný dom bol postavený okolo r. 1950. Uvedenému veku zodpovedá aj súčasný technický stav základných stavebných konštrukcií a pôvodne použité materiály pri stavbe rodinného domu.

Na objekte je vykonávaná pravidelná bežná údržba a obnovovanie stavebných prvkov krátkodobej životnosti. Rodinný dom je využívaný na celoročné bývanie.

Vzhľadom na popísané okolnosti, hrúbku zvislých nosných konštrukcií, kvalitu použitých stavebných materiálov a pravidelne vykonávanú údržbu stanovujem základnú životnosť stavby na 120 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1950 | 12,2\*7,4+7,6\*1,9 | 104,72 | 120/104,72=1,146 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **2** | **Základy** |  |
|  | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 |
| **3** | **Podmurovka** |  |
|  | 3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 380 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm | 1565 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 |
| **8** | **Krovy** |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |
|  | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 195 |
|  | 14.1.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | 55 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.4 rámové s výplňou | 515 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| **19** | **Okenné žalúzie** |  |
|  | 19.3 kovové | 300 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |
|  | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 55 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
|  | **Spolu** | **7570** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | 25 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |
|  | 35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks) | 180 |
|  | 35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks) | 20 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |
|  | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 |
|  | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 |
|  | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm) | 132 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 |
|  | 37.9 samostatná sprcha (1 ks) | 75 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 |
|  | 38.3 pákové nerezové (2 ks) | 40 |
| **39** | **Záchod** |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 |
|  | 40.5 samostatnej sprchy (1 ks) | 20 |
|  | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |
|  | 45.2 s poistkami (1 ks) | 145 |
|  | **Spolu** | **972** |

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kCU = 2,281Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. NP | (7570 + 972 \* 1,146)/30,1260 | 288,25 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1950 | 65 | 55 | 120 | 54,17 | 45,83 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 288,25 €/m2\*104,72 m2\*2,281\*0,95 | 65 410,56 |
| Technická hodnota | 45,83% z 65 410,56 | 29 977,66 |

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Plot od ulice

Oplotenie rodinného domu od ulice pozostáva zo vstupných plných oceľových vrát a vrátok, osadených v okrajových betónových stĺpoch. Plot je umiestnený na hranici pozemku rodinného domu s miestnou komunikáciou. Konštrukcia plotu je zhotovená na betónovom základe osadenom v nezámrznej hĺbke a pozostáva z podmurovky z monolitického betónu. Výplň plota tvoria kovové dielce pozostávajúce zo zvislých kovových profilov. Povrchová úprava je syntetickým náterom. Plot je priemernej výšky 1,10 m od ukončenej podmurovky a podľa získaných údajov bol postavený pravdepodobne v r. 1970. Jeho základná životnosť je v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovená na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 15,70m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 15,70m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 17,27m2 | 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:**  15,70 m**Pohľadová plocha výplne:**  15,7\*1,1 = 17,27 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**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 od ulice | 1970 | 45 | 5 | 50 | 90,00 | 10,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (15,70m \* 53,98 €/m + 17,27m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,281 \* 0,95 | 3 196,48 |
| Technická hodnota | 10,00 % z 3 196,48 € | 319,65 |

### 2.3 STUDNE

#### 2.3.1 Studňa - Kopaná

Studňa situovaná pri vstupe do domu je vybudovaná ako kopaná, s priemerom 1000 mm, hĺbky 8,0 m. Steny studne sú zhotovené z prefabrikovaných betónových skruží, prekrytá je betónovým poklopom. Podľa získaných údajov bola postavená v roku 1950 spolu so stavbou rodinného domu. Používaná je len ako podružný zdroj vody. Opotrebenie studne pre účel ohodnotenia som určil odborným odhadom ( lineárnou metódou). Základnú životnosť studne v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Hĺbka:**  8 m**Priemer:**  1000 mm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**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 | 1950 | 65 | 35 | 100 | 65,00 | 35,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 3m) \* 2,281 \* 0,95 | 1 852,92 |
| Technická hodnota | 35,00 % z 1 852,92 € | 648,52 |

### 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.4.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z jutovaných pozinkovaných rúr dimenzie DN 15 je napojená na verejný vodovod, ktorý je vedený v telese miestnej komunikácie. Potrubie je uložené v nezámrznej hĺbke 1,20 m a ukončená je vo vodomernej šachte na pozemku vlastníka nehnuteľnosti.. Jej základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem 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:**  8 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**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 | 1970 | 45 | 15 | 60 | 75,00 | 25,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 8 bm \* 41,49 €/bm \* 2,281 \* 0,95 | 719,25 |
| Technická hodnota | 25,00 % z 719,25 € | 179,81 |

#### 2.4.2 Vodomerná šachta

Prípojka z verejného vodovodu je ukončená vo vodomernej šachte s rozmermi 1200 x 900x900 mm. Hrúbka monolitickej železobetónovej steny a betónového dna je 200 mm. V šachte je umiestnená vodomerná zostava. Strop šachty je uzavretý vstupným poklopom z rýhovaného hrubostenného plechu rozmerov 600 x 600 mm. Jej základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,2\*0,9\*0,9 = 0,97 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodomerná šachta | 1970 | 45 | 15 | 60 | 75,00 | 25,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 0,97 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,281 \* 0,95 | 534,46 |
| Technická hodnota | 25,00 % z 534,46 € | 133,62 |

#### 2.4.3 Kanalizačná prípojka

Pôvodná kanalizačná prípojka z kameninových rúr DN 125 mm vedie od rodinného domu s.č.80 v sklone cca 3,5% do vlastnej monolitickej žumpy vybudovanej na dvore pozemku, na parc. KN C č. 402/8. Znalec jej zriadenie predpokladá spolu s výstavbou rodinného domu v roku 1950. Základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 100 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:**  4 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**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 prípojak | 1950 | 65 | 35 | 100 | 65,00 | 35,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 4 bm \* 30,54 €/bm \* 2,281 \* 0,95 | 264,71 |
| Technická hodnota | 35,00 % z 264,71 € | 92,65 |

#### 2.4.4 Monolitická žumpa

Objekt žumpy je umiestnený vo dvore rodinného domu na parcele KN C č. 402/8, dobre prístupný pre fekálne vozidlo zabezpečujúce pravidelnú likvidáciu splašiek.

Jedná sa o železobetónový podzemný objekt napojený na kanalizačnú prípojku vedúcu z objektu rodinného domu, slúžiaci na zachytávanie splaškových vôd. Železobetónový objekt s vystuženými stenami , stropom a dnom je uzavretý prístupovým oceľovým poklopom. Žumpa s úžitkovým objemom 6 m3 je napojená cez kanalizačnú prípojku a potrubie vnútornej kanalizácie napojeného objektu bez vyvedeného odvetrania. Presný rok realizácie nebol známy, ale Je predpoklad, že bola zrealizovaná spolu so stavbou rodinného domu v r.1950. Jej základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 100 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  6 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Monolitická žumpa | 1950 | 65 | 35 | 100 | 65,00 | 35,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 6 m3 OP \* 107,88 €/m3 OP \* 2,281 \* 0,95 | 1 402,62 |
| Technická hodnota | 35,00 % z 1 402,62 € | 490,92 |

#### 2.4.5 Vzdušná NN prípojka

Vzdušná káblová NN prípojka celkovej dĺžky 30 bm vedená zo stĺpa umiestneného na verejnom priestranstve ukončená na oceľovom držiaku na streche domu a odtiaľ zvedená do skrinky RE umiestnenej na bočnej strane rodinného domu. Jej základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:**  7.1. NN prípojky**Položka:**  7.1.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe**Kód KS:**  2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  355/30,1260 = 11,78 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  7,07 €/bm**Počet merných jednotiek:**  30 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vzdušná NN prípojka | 1970 | 45 | 15 | 60 | 75,00 | 25,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 30 bm \* (11,78 €/bm + 0 \* 7,07 €/bm) \* 2,281 \* 0,95 | 765,80 |
| Technická hodnota | 25,00 % z 765,80 € | 191,45 |

#### 2.4.6 Spevnené plochy

Spevnené betónové plochy predstavujú odkvapový chodník okolo rodinného domu a prístupový chodník k hlavnému vstupu do domu. Podľa získaných údajov boli zhotovené spolu s ostatnými

vonkajšími úpravami v roku 1970. Celkovú životnosť vzhľadom na súčasný technický stav stanovujem na 60 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:**  17,9\*0,5 = 8,95 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**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 | 1970 | 45 | 15 | 60 | 75,00 | 25,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 8,95 m2 ZP \* 10,95 €/m2 ZP \* 2,281 \* 0,95 | 212,37 |
| Technická hodnota | 25,00 % z 212,37 € | 53,09 |

#### 2.4.7 Vonkajšia dláždená spevnená plocha

Betónový chodník zhotovený z betónových tvárnic  šírky 60 cm, vedúci cez pozemok dvoru na parc. KN-C č.402/8 na hranicu pozemku záhrady na parc. KN-C č.402/9. Jeho základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  220/30,1260 = 7,30 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  15\*0,6 = 9 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**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 [%]** |
| Vonkajšia dláždenná spevnená plocha | 1970 | 45 | 15 | 60 | 75,00 | 25,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 9 m2 ZP \* 7,3 €/m2 ZP \* 2,281 \* 0,95 | 142,37 |
| Technická hodnota | 25,00 % z 142,37 € | 35,59 |

**2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom súp.číslo 80 | 65 410,56 | 29 977,66 |
| Plot od ulice | 3 196,48 | 319,65 |
| Studňa | 1 852,92 | 648,52 |
| Vodovodná prípojka | 719,25 | 179,81 |
| Vodomerná šachta | 534,46 | 133,62 |
| Kanalizačná prípojka | 264,71 | 92,65 |
| Monolitická žumpa | 1 402,62 | 490,92 |
| Vzdušné NN prípojka | 765,80 | 191,45 |
| Spevnené plochy | 212,37 | 53,09 |
| Vonkajšia dláždená spevnená plocha | 142,37 | 35,59 |
| **Celkom:** | **74 501,54** | **32 122,96** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností** :

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v Nitrianskom kraji, v okrese Levice, obec Iňa, k.ú. Iňa. Iňa leží v severovýchodnej časti Pohronskej pahorkatiny v doline potoka Lyska. Stred obce má nadmorskú výšku 170 m n.m., chotár 165 – 213 m n.m. Odlesnený pahorkatinný chotár tvoria mladšie treťohorné íly so štrkmi a pieskami, na povrchu prevažne spraš. Má černozemné pôdy. Obec sa nachádza cca. 16 km od okresného mesta Levice.

Samostatne stojaci rodinný dom je situovaný v zástavbe rodinných domov. Nehnuteľnosť je vybavená elektrickou, kanalizačnou vodovodnou,  plynovou prípojkou a vodou z vlastnej studne. Sprístupnenie je po spevnenej miestnej komunikácii a chodníka pre peších pred rodinným domom. Obec Iňa mala podľa údajov Štatistického úradu SR k 31.12.2011 206 obyvateľov. S najbližším okresným mestom Levice má autobusové spojenie. Nezamestnanosť v okrese Levice sa pohybuje na úrovni 12,91 %. Kvalitu životného prostredia hodnotím bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti. Občianska a technická vybavenosť pozostáva z obecného úradu, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinského odbytového strediska, zariadením na opravu a údržbu motorových vozidiel, knižnice. Inžinierske siete predstavuje verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, a taktiež je zabezpečený pravidelný zber a likvidácia komunálneho odpadu. Podľa informácií z dostupných miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu ponuka prevyšuje dopyt pri predaji podobných nehnuteľností.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je využívaná v súlade s jej určením na bývanie.

**c)** **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 292, katastrálne územie Iňa k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na nehnuteľnostiach domu a príslušného pozemku viaznu ťarchy:

• V-752/2009 - záložné právo na úver poskytnutý Všeobecnou úverovou bankou, a.s. Bratislava, IČO-31320155, zo zmluvy zo dňa 16.2.2009, na pozemky: parc.č.402/8, 402/9, 402/11 a na stavbu rodinného domu - s.č.80 na parc.č.402/11.

• Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, súdny exekútor JUDr.Štefan Šviderský, č.EX 8950/10 zo dňa 15.3.2011, podľa § 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č.402/11, 402/8, 402/9 a súp.č. 80 rodinný dom na parc.č. 402/11 vo vlastníctve povinného Pavel Bahel r.Bahel, nar.29.6.1967 v podiele 1/1, č.Z-2669/11 zo dňa 6.5.2011.

• Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva-Exekútorský úrad Lučenec, súdny exekútor Mgr.Štefan Marček, č.EX 9290/08 zo dňa 18.7.2011, podľa § 167 a 168 ods.1 písm.b/ zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parc.č.402/8, 402/9, 402/11, rodinný dom na parc.č. 402/11-sč.80 vo vlastníctve povinného Pavel Bahel r.Bahel, nar.29.6.1967 v podiele 1/1, č.Z-4552/11 zo dňa 21.7.2011.

• Z-7482/2013 zo dňa 4.12.2013 - Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Nitre, súdny exekútor JUDr.Soňa Stodolová, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1009/2013-8 zo dňa 29.11.2013, podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parcely registra C KN č.402/8, 402/9, 402/11 a na stavbu rodinného domu so súp.č.80 na parcele č.402/11, vo vlastníctve povinného Bahel Pavel, rod.Bahel, nar.29.6.1967.

• Z-4716/2014 zo dňa 31.7.2014 - Exekučný príkaz Exekútorského úradu v Rimavskej Sobote, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper PhD.na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 836/2014 zo dňa 22.7.2014, podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., na parcely registra C KN č.402/8, 402/9, 402/11 a na stavbu rodinného domu so súp.č.80 na parcele č.402/11, vo vlastníctve povinného Bahel Pavel, rod.Bahel, nar.29.6.1967. Vz 36/14

• Z-1127/2015 zo dňa 19.2.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., č. EX 35465/14 zo dňa 11.2.2015, podľa § 168 a nasl. zákona NR SR 233/1995 Z.z., na parcely registra C-KN 402/8, 402/9, 402/11, stavby: sč. 80 - rod. dom na p.č. 402/11 pre povinného Pavel Bahel nar. 29.6.1967 vo vlastníctve Bahel Pavel r. Bahel nar. 29.6.1967 v podiele 1/1.- vz. 14/2015

• Z-1128/2015 zo dňa 19.2.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., č. EX 16582/13 zo dňa 11.2.2015, podľa § 168 a nasl. zákona NR SR 233/1995 Z.z., na parcely registra C-KN 402/8, 402/9, 402/11, stavby: sč. 80 - rod. dom na p.č. 402/11 pre povinného Pavel Bahel nar. 29.6.1967 vo vlastníctve Bahel Pavel r. Bahel nar. 29.6.1967 v podiele 1/1.- vz. 15/2015

• Z-1129/2015 zo dňa 19.2.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., č. EX 10366/13 zo dňa 11.2.2015, podľa § 168 a nasl. zákona NR SR 233/1995 Z.z., na parcely registra C-KN 402/8, 402/9, 402/11, stavby: sč. 80 - rod. dom na p.č. 402/11 pre povinného Pavel Bahel nar. 29.6.1967 vo vlastníctve Bahel Pavel r. Bahel nar. 29.6.1967 v podiele 1/1.- vz. 16/2015

• Z-2604/2015 zo dňa 22.4.2015 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 2125/2014 zo dňa 15.4.2015 pre Exekútorský úrad Rimavská Sobota, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD. - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Bahel Pavel nar. 29.6.1967 na pozemky registra CKN parcely č. 402/8, 402/9, 402/11 a stavba: súp.č. 80 rodinný dom na parc.č. 402/11 vo vlastníctve Bahel Pavel r. Bahel nar. 29.6.1967 na podiel 1/1-ina. - v.z.35/2015

• Z-2781/2015 zo dňa 29.4.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 168/2015-9 zo dňa 23.4.2015, EÚ Bratislava, JUDr. Dagmar Kováčová - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Pavel Bahel r. Bahel (nar. 29.6.1967) na pozemky registra C-KN parc. č. 402/8, 402/9, 402/11 a stavbu rodinný dom súp.č. 80 na p.č. 402/11 vo vlastníctve povinného v podiele 1/1. - vz. 39/15

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a 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, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 0,400 | 30 | 12,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,400 | 8 | 3,20 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,200 | 6 | 1,20 |
| **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 mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,200 | 9 | 1,80 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,200 | 7 | 1,40 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,110 | 10 | 1,10 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,020 | 8 | 0,16 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | možnosť výstavby ďalších objektov, vrátane hlavných s rezervou plochy viac ako desaťnásobnou | I. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,020 | 4 | 0,08 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | dobrá nehnuteľnosť | II. | 0,400 | 20 | 8,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **56,74** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 56,74/ 180 | 0,315 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 32 122,96 € \* 0,315 | **10 118,73 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemky na parc. KN-C 402/8, 402/11 - Zastavané plochy a nádvoria

**POPIS**

Pozemky sú vedené na parc. KN č. 402/8 zastavané plochy a nádvoria, na parc. KN č. 402/9 záhrady KN č. 402/11 zastavané plochy a nádvoria. V skutočnosti sú užívané ako dvor a záhrada pri RD s.č. 80, resp. predstavujú pozemok na ktorom stojí rodinný dom s jeho príslušenstvom. Pozemky sú v okrajovej časti obce Iňa, ktorá má podľa webovej stránky obce 206 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:**

Pozemky sú v zastavanom území obce, smerom k jeho okrajovej časti, s dobrou dostupnosťou do centra obce pešo i autom.

**Intenzita využitia:**

Parcela 402/11 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná obytným rodinným domom s.č.80 s primeraním štandardom vybavenia v osobnom vlastníctve vlastníka nehnuteľnosti. Pozemok na parcele KN č. 402/8 zastavané plochy a nádvoria tvorí dvor rodinného domu s jeho  príslušenstvom. Pozemok na parcela 402/9 predstavuje záhradu za domom.

**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 viac k okrajovej časti obce, pomerne blízko od základnej občianskej a obchodnej vybavenosti nachádzajúcej sa v obci.

**Vybavenie pozemku:**

Parcely sú na LV vedené ako zastavané plochy a nádvoria a záhrada a v skutočnosti sú aj využívané ako dvor a pozemok zastavaný rodinným domom s.č.80 a  cez dvor prístupná záhrada. V mieste je možné napojiť sa na všetky inžinierske siete nachádzajúce sa v obci Iňa.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**: .

V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je znížený záujem o kúpu podobných nehnuteľností vzhľadom na menej výhodnú polohu a nedostatku pracovných príležitostí. Pozemky na parc. KN-C č. 402/8 a 402/11 zastavané plochy a nádvoria sú dobre orientované k ohodnocovanej stavbe, predstavujú dvor a pozemok pod stavbou rodinného domu, sú súvislé a ľahko prístupné od ulice. Po zvážení všetkých okolností som povyšujúce ani redukujúce faktory pri uvedených pozemkoch nepoužil .

Pozemok na parc. KN-C č. 402/9 záhrady je využívaný na uvedený účel a nakoľko je prístup k nemu umožnený len cez pozemok na parc. KN-C č. 402/8 hodnotím ho ponižujúcim faktorom na úrovni 0,6.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 402/8 | zastavané plochy a nádvoria | 633 | 633,00 | 1/1 | 633,00 |
| 402/11 | zastavané plochy a nádvoria | 103 | 103,00 | 1/1 | 103,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **736,00** |

**Obec:**  Iňa**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 | 1,00 |
| 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 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 0,8160 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,8160 | 2,71 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 736,00 m2 \* 2,71 €/m2 | 1 994,56 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 402/8 | 1 715,43 |
| parcela č. 402/11 | 279,13 |
| **Spolu** | **1 994,56** |

###### 3.2.1.1.2 Pozemok KN-C č.402/9 - Záhrady

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 402/9 | záhrada | 1793 | 1793,00 | 1/1 | 1793,00 |

**Obec:**  Iňa**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 | 1,00 |
| 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 | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,60 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 1,00 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,00 \* 0,60 | 0,4896 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,4896 | 1,63 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 1 793,00 m2 \* 1,63 €/m2 | 2 922,59 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 80 na parc. KNC č. 402/11 s príslušenstvom, pozemky evidované na parc. KNC č.402/8, 402/9, 402/11 zapísaných na liste vlastníctva číslo 292 v k.ú. Iňa, obec Iňa, okres Levice.

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 15.09.2015, 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: 10 118,73 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 4 917,15 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom súp.číslo 80 | 9 442,96 |
| Plot od ulice | 100,69 |
| Studňa | 204,28 |
| Vodovodná prípojka | 56,64 |
| Vodomerná šachta | 42,09 |
| Kanalizačná prípojka | 29,18 |
| Monolitická žumpa | 154,64 |
| Vzdušnéá NN prípojka | 60,31 |
| Spevnené plochy | 16,72 |
| Vonkajšia dláždená spevnená plocha | 11,21 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemky na parc. KN-C 402/8, 402/11 - Zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 402/8 (633 m2) | 1 715,43 |
| Pozemky na parc. KN-C 402/8, 402/11 - Zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 402/11 (103 m2) | 279,13 |
| Pozemok KN-C č.402/9 - Záhrady - parc. č. 402/9 (1 793 m2) | 2 922,59 |
| **Spolu VŠH** | **15 035,88** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **15 000,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **15 000,00 €**

Slovom: **Pätnásťtisíc Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by nejakým spôsobom vplývali na využívanie tunajších nehnuteľností. Rodinný dom s. č. 80 na parc. KNC č. 402/11 je  vhodný na štandardné trvalé bývanie. V časti „Ťarchy“ sú na LV 292 vyznačené zápisy záložného práva podľa V-752/2009. Prípadné ďalšie riziká v čase ohodnotenia uvedenej nehnuteľnosti znalcovi známe neboli.

V Banskej Bystrici

dňa 15.9.2015 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1**. Objednávka zadávateľa  č.3012015-2 zo dňa 10.7. 2015 **1x A4**

**2.** Potvrdenie obce o dobe užívania rodinného domu **1 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 LV č. 292 v k.ú. Iňa, obec Iňa, okres Levice vyhotovených dňa 17.08. 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 14.08.2015 **1 x A4**

**5**. Zápisnica s rekapituláciou nehnuteľností spísaná počas obhliadky nehnuteľností **1x A4**

**6.** Pôdorys prízemia rodinného domu **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 48/2015 znaleckého denníka č. 1/2009.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 48/2015.

V Banskej Bystrici

dňa 15.09. 2015

Ing. Ivan Širka