**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**

**42/2015**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 37 na parc. KNC č. 866 a pozemky na parc. KNC č. 865, 866 zapísaných na liste vlastníctva číslo 258, k. ú. Farná, obec Farná, okres Levice za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 34 strán ( z toho 11 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení**: 3 + 1 x archívne paréI. 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. 37 na parc. KNC č. 866 a pozemky na parc. KNC č. 865, 866 zapísaných na liste vlastníctva číslo 258, k. ú. Farná, obec Farná, 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):**

8. 8. 2015

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

15. 9. 2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Objednávka znaleckého posudku
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia
* Výkaz y odborného posúdenia nehnuteľnosti z novembra 2007

**5.2 Získané znalcom :**

* Zameranie a zistenie skutkového stavu
* Fotodokumentácia
* Výpis z listu vlastníctva č. 258 k. ú. Farná vytvorený cez katastrálny portál
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál
* 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 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 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: Farná

Katastrálne územie: Farná

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 258**

*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.

865 1225 Záhrady 4   1

866 516 Zastavané plochy a  15 1

nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

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

37 866 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 Ördöghová Terézia r. Keleczová, 935 66, Farná, č. 8, SR 1/1

Dátum narodenia : 24.03.1960

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva veriteľa Donau Finance s.r.o.Komárno, IČO 44713070, (zmena záložného veriteľa č. Z- 3020/2015 zo dňa 11.05.2015) ktorý realizuje záložné právo formou dobrovoľnej dražby na parc.č.865,866,rodinný dom sč.37 na parc.č.866,P- 1223/10 zo dňa 15.10.2010.-vz.192/10, 295/15.

Poznámka

Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. 100338 dňa 18.9.2012-Dražby a aukcie, s.r.o., Martin, IČO: 36 751 642, na parc.č.865, 866, rodinný dom na p.č.866-sč.37 vo vlastníctve Terézia Ördöghová r.Keleczová, nar.24.3.1960 v podiele 1/1, č.P-933/12 zo dňa 15.8.2012.

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve OS Levice č.D 233/01,D not 52/01 zo dňa 27.7.2001,Z-4168/2001 zo dňa 6.8.2001

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie o zmene súpisného čísla č.26/2007 zo dňa 19.12.2007 od Obec Farná.-Z- 6991/2007 zo dňa 21.12.2007.

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

V-6344/2007-záložné právo na úver poskytnutý DONAU Finance s.r.o., Komárno, IČO 44 713 070 , ( zmena záložného veriteľa, č.Z- 3020/2015 zo dňa 11.05.2015) zo zmluvy zo dňa 19.12.2007 na pozemky parc. č. 865,866 a stavba na parc.č. 866- s. č.37 rodinný dom.-vz.10/2008, 295/15.

*Iné údaje:*

Bez zápisu.

*Poznámka:*

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka vykonaná znalcom a jeho asistentom spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 8.8.2015 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti a možnosti podrobného zistenia vnútorného vybavenia. Súčasne je možné konštatovať, že interiérové vybavenie domu bolo možné zdokumentovať cez priehľadné okná z dvora, ku ktorým bol voľný prístup cez vstupné vráta do dvora.

Zameranie vykonané dňa 8. 8. 2015.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.8. 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. 258 je zapísaná stavba rodinný dom s. č. 37 na parc. KNC č. 866, a pozemky na parc. KN C č. 865, 866. Pôdorysná plocha domu zakreslená v katastrálnej mape nezodpovedá skutočnosti.

Súpisné číslo 37 rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený rodinný dom je označený súpisným číslom 37.

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 37 na parc. KNC č. 866

Oplotenie od ulice

Studňa

Pozemky:

parc. KN č. 865 záhrady o výmere 1225 m2

parc. KN č. 866 zastavané plochy a nádvoria o výmere 516 m2

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

Predmetom ohodnotenia nie je pôvodný starý dom nachádzajúci sa za RD s.č. 37, nakoľko jeho technický stav nezodpovedá obývateľnému objektu.

## 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 37, k.ú. Farná, obec Farná

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby**

Hodnotený objekt bol vybudovaný ako pristavaný samostatne stojaci rodinný dom k pôvodnému domu, ktorý v čase obhliadky predstavoval nevyužiteľný objekt po reálnej dobe životnosti a možnosti posúdenia jeho konštrukčných prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti, nakoľko prístup do objektu je aj z hľadiska bezpečnosti neumožnený.

Rodinný dom je osadený v rovinatom teréne v zastavanom území obce Farná, v jej stredovej časti s priamym autobusovým spojeným do miest Levice, Nové Zámky, Štúrovo a Želiezovce. Prístupný je cez vstupnú bránu a bráničku od miestnej komunikácie.

**Dispozičné riešenie:**

Objekt rodinného domu je jednopodlažný murovaný objekt obdĺžnikového pretiahnutého tvaru, z bežných stavebných materiálov bez podpivničenia a bez využiteľného podkrovia. Vstup do dvora odkiaľ je prístup do domu je vstupnými vrátami a vrátkami od ulice z miestnej komunikácie. Do priestoru domu sa vstupuje priamo z dvora vstupnými dverami v zadnej časti domu do miestnosti kuchyne, odkiaľ je umožnený vstup do dvoch na ľavo orientovaných prechodných miestností predstavujúcich izby a napravo do zadnej časti domu pozostávajúcej z prechodnej izby do zadnej vstupnej chodby, odkiaľ je vstup do samostatnej kúpeľne a komory. V čase obhliadky boli cez vonkajšie okná viditeľné vykonané stavebné úpravy v jednotlivých miestnostiach. Obývateľná časť domu je ukončená nosnou stenou, ktorá oddeľuje hodnotený objekt od stavby pôvodného domu, ktorý je neprístupný, nevyužívaný a podľa technického stavu je po reálnej dobe životnosti.

**Technické riešenie:**

**Stav konštrukcií dlhodobej a krátkodobej životnosti**

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

Zvislé nosné konštrukcie – obvodové murované steny sú zmiešaného muriva - kameň s pálenou tehlou hr. do 50 cm, deliace priečky sú tehlové hrúbky 10 a 15 cm. Dom je bez podmurovky.

Vodorovné nosné konštrukcie predstavuje drevený strop vytvorený ako drevená trámová konštrukcia s rovným podhľadom.

Strecha je od ulice polvalbová, ukončená pri spojení so starým domom ako strecha sedlová. Krov je väznicovej drevenej konštrukcie, krytina strechy z obyčajnej jednodrážkovej škridly bez klampiarskych konštrukcií. Úpravy vonkajších povrchov – od ulice a vstupného dvora vápenná, od susednej zadnej stavby hrubá neupravená vápenno-cementová omietka.

Vnútorné úpravy povrchov - vápenné omietky s maľbou, v upravovaných miestnostiach vnútorné zateplenie stien z polystyrénu s povrchovou úpravou jemnou štukovou omietkou.

Výplne otvorov - okná drevené dvojité s doskovým osteným, dvere drevené rámové s výplňou.

Podlahy v izbách pôvodné drevené doskové v upravovaných miestnostiach položená podlahovina z PVC.

Žiadna z miestností nie je vybavená zariadením, objekt bol vykurovaný plynom, zdrojom tepla sú plynové kachle - gamatky. Dom bol v čase obhliadky odpojený od elektrickej prípojky, bol bez elektrického rozvádzača , bez vody, plynu a  neobývaný.

**Údaje o veku:**

Kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu sa nezachovalo. Podľa údajov z výkazu pre hodnotenie rodinných domov pri poskytnutí úveru bola novšia časť domu postavená v roku 1940, čo potvrdzujú aj údaje z obce Farná. Podľa súčasného stavu pôvodného domu tvoriaceho časť domu pokračujúcu za hodnoteným domom s.č. 37, tento je nevyužiteľný, súčasný stav stavebných konštrukcí ohrozuje bezpečnosť prevádzky v jeho okolí a podľa miestnych obyvateľov bol postavený pred rokom 1900 čomu zodpovedajú aj  pôvodne použité materiály pri jeho stavbe. Z uvedených dôvodov tento pôvodný dom nie je ani predmetom ohodnotenia.

Hodnotený dom s.č. 37 predstavuje objekt s nižším štandardom , v súčasnosti bez bežnej údržby, nakoľko je neobývaný čo sa postupne prejavuje aj na stavebných konštrukciách domu.

Vzhľadom na popísané okolnosti ako aj vykonané stavebné úpravy stanovujem základnú životnosť domu na 110 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 | 1940 | 20,6\*5 | 103 | 120/103=1,165 |

**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.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie | 865 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 |
| **8** | **Krovy** |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | 110 |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 45 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením | 340 |
| **20** | **Okenice a vonkajšie rolety** |  |
|  | 20.1 drevené | 90 |
| **21** | **Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)** |  |
|  | - vyskytujúca sa položka | 75 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.3 xylolit, palubovky, dosky | 150 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
|  | **Spolu** | **6015** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |
|  | 35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks) | 180 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |
|  | 40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks) | 55 |
|  | **Spolu** | **235** |

**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 | (6015 + 235 \* 1,165)/30,1260 | 208,75 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1940 | 75 | 35 | 110 | 68,18 | 31,82 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 208,75 €/m2\*103,00 m2\*2,281\*0,95 | 46 592,13 |
| Technická hodnota | 31,82% z 46 592,13 | 14 825,62 |

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Plot od hlavnej 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 plné dielce pozostávajúce z vodorovných a zvislých kovových profilov. Povrchová úprava je syntetickým náterom. Plot je priemernej výšky 1,00 m od ukončenej podmurovky a podľa získaných údajov bol postavený pravdepodobne v r. 1970. V súčasnosti nie je udržiavaný a v niektorých miestach je poškodený. 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 | 23,20m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 23,20m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 23,20m2 | 435 | 14,44 €/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|  | a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|  | a) plechové plné | 1 ks | 4050 | 134,44 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  18,2+5,0 = 23,20 m**Pohľadová plocha výplne:**  23,2 = 23,20 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 hlavnej ulice | 1970 | 45 | 5 | 50 | 90,00 | 10,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (23,20m \* 53,98 €/m + 23,20m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 246,80 €/ks + 1ks \* 134,44 €/ks) \* 2,281 \* 0,95 | 4 265,82 |
| Technická hodnota | 10,00 % z 4 265,82 € | 426,58 |

### 2.3 STUDNE

#### 2.3.1 Konštrukcia studne - Kopaná

Studňa kopaná je blízko domu v smere od hlavnej ulice, jej hĺbka je cca 9,0 m a slúži výlučne užívateľom nehnuteľnosti. Je priemeru 1000 mm a zhotovená je z betónových skruží. Studňa je nezabezpečená vonkajším poklopom a je bez čerpadla, čo hodnotím ako nedokončený stavebný objekt. Podľa použitého materiálu, jej súčasný stav a vyjadrení susedov predpokladám zhotovenie studne v roku 1970. Na základe zistených údajov v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina celkovú predpokladanú životnosť kopanej studne stanovujem na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Hĺbka:**  9 m**Priemer:**  1000 mm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Dokončenosť:**  75 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Konštrukcia studne | 1970 | 45 | 35 | 80 | 56,25 | 43,75 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej studne | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 4m) \* 2,281 \* 0,95 | 2 176,25 |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 4m) \* 2,281 \* 0,95 \* 75/100 | 1 632,18 |
| Technická hodnota | 43,75 % z 1 632,18 € | 714,08 |

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom súp. číslo 37, k.ú. Farná, obec Farná | 46 592,13 | 14 825,62 |
| Plot od hlavnej ulice | 4 265,82 | 426,58 |
| Konštrukcia studne | 1 632,18 | 714,08 |
| **Celkom:** | **52 490,13** | **15 966,28** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností Hodnotený rodinný dom sa nachádza v Nitrianskom kraji, obec Farná, k.ú. Farná, okres Levice.

Farná je stredisková obec vzdialená od miest Nové Zámky a Levice ( cca 30 km), Želiezovce ( cca 14 km) s priamym autobusovým spojením do miest: Levice, Nové Zámky, Štúrovo, Želiezovce. Obec Farná leží na úpätí Pohronskej pahorkatiny v doline Bardoňovského potoka. Stred obce má nadmorskú výšku 150 m n.m., chotár 145 - 278 m n.m. Východná časť chotára je na širokých terasách Hrona, pokrytých hrubou pokrývkou spraše, západná časť na chrbtoch pahorkatiny a treťohorných uloženín s pokrovmi spraše a sprašových hlín. Zalesnené sú len strmšie úbočia pahorkatiny (dub, agát). Má hnedozemné a černozemné pôdy. V chotári je termálny prameň.

Samostatne stojaci rodinný dom pravidelného obdĺžnikového pôdorysu je situovaný v strede obce v zástavbe podobných vidieckych rodinných domov. Nehnuteľnosť je v súčasnosti bez vybavenia elektrickou, vodovodnou aj  kanalizačnou prípojkou. Plynová prípojka je nefunkčná. Vodu je možné čerpať z z vlastnej studne. Sprístupnenie je po spevnenej miestnej komunikácii a chodníka pre peších pred rodinným domom. Obec Farná, okres Levice mala podľa údajov Štatistického úradu SR k 31.12.2011 1299 obyvateľov. S najbližším okresným mestom Levice má autobusové spojenie. Nezamestnanosť v okrese Levice sa podľa posledných údajov Úradu práce a rodiny pohybuje okolo 12,91 %. Kvalitu životného prostredia hodnotím ako bežný hluk a prašnosť. Občianska a technická vybavenosť pozostáva z obecného úradu, základnej a materskej školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinského odbytového strediska, predajne nepotravinárskeho tovaru, je tu čerpacia stanica pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta. Súčasťou občianskej vybavenosti sú aj lekáreň a výdaj liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, samostatná ambulancia praktického lekára stomatológa. Inžinierske siete predstavuje verejný vodovod a rozvodná sieť plynu. 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 v súčasnosti neobývaná a nevyužívaná. Po vykonaní dokončovacích interiérových a exteriérových stavebných úprav a napojení sa na inžinierske siete môže byť dom využiteľný na celoročné trvalé bývanie, resp. na pravidelný oddychový pobyt.

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

Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 258, katastrálne územie Farná k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na nehnuteľnostiach domu a príslušného pozemku viaznu ťarchy.

**•** V-6344/2007-záložné právo na úver poskytnutý DONAU Finance s.r.o., Komárno, IČO 44 713 070 , ( zmena záložného veriteľa, č.Z- 3020/2015 zo dňa 11.05.2015) zo zmluvy zo dňa 19.12.2007 na pozemky parc.č. 865,866 a stavba na parc.č.866-sč.37 rodinný dom.-vz.10/2008, 295/15.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:**

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, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

V dôsledku toho, že nie sú podklady pre výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním a kombinovanou metódou, v súlade so znením časti B.) prílohy č. 3. vyhl. č. 492/2004 Z.z., bola vybratá metóda polohovej diferenciácie ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty tejto nehnuteľnosti.

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, vybavenie obce, 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 0,30.

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** | **Výsledok kPDI\*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 opravu | III. | 0,300 | 8 | 2,40 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | malá hustota obyvateľstva | I. | 0,900 | 6 | 5,40 |
| **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, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,300 | 7 | 2,10 |
| **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, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,300 | 10 | 3,00 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,030 | 8 | 0,24 |
| **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 päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby | II. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,030 | 4 | 0,12 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,300 | 20 | 6,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **71,10** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 71,1/ 180 | 0,395 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 15 966,28 € \* 0,395 | **6 306,68 €** |

### 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 č . 865, 866 zapísané na LV č. 258, k.ú. Farná

**POPIS**

Pozemky sú vedené na parc. KN C č. 865 ako záhrady a na parc. KN C č. 866 ako zastavané plochy a nádvoria. V skutočnosti pozemok na parcele č.866 predstavuje pozemok na ktorom stojí rodinný dom s jeho príslušenstvom a časť je užívaná ako dvor pri RD s.č.37. Pozemok na parc. č. 865 je samostatná parcela pokračujúca za zastavanou časťou hodnoteného aj pôvodného domu a jej charakter zodpovedá pôvodnému určeniu. Pozemky na uvedených parcelách sa nachádzajú v stredovej časti obce Farná, ktorá mala podľa posledných údajov Štatistického úradu SR k 31.12.2011 1299 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:**

Jedná sa o pozemky v stredovej časti obce v  pomerne tichej miestnej časti v blízkosti športového areálu s dobrou dostupnosťou do centra obce pešo i autom.

**Intenzita využitia:**

Parcela č. 866 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná obytným rodinným domom s odpojenými inžinierskymi sieťami bez vnútorného vybavenia v osobnom vlastníctve jej majiteľky. Časť pozemku je využívaná ako prístupová trasa k domu a   dvor patriaci k domu.

**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 15 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:**

Ide prevažne o obytnú zónu v stredovej časti obce dobre prístupnej k základnej občianskej a obchodnej vybavenosti.

**Vybavenie pozemku:**

V mieste je možné napojiť sa na všetky inžinierske siete zavedené v obci. V tesnej blízkosti pozemku na parcele č.866 je v telese miestnej komunikácie rozvodová sieť plynu a rozvod verejného vodovodu. Možnosť napojenia na elektriku.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**:

V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je znížený záujem o kúpu podobných nehnuteľností vzhľadom na vzdialenosť od najbližších satelitných miest aj keď je tu pomerne dobrá infraštruktúra týkajúca sa dopravy a možnosti cestovania za prácou do týchto miest. Pozemky sú dobre orientované k ohodnocovanej stavbe, sú súvislých priaznivých rozmerov čo umožňuje v budúcnosti využiť parcelu č. 866 aj na iné účely na aké slúži dnes. Z uvedeného dôvodu je možné zvýšiť povyšujúci koeficient „kz“ na 1,50 čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto oblasti.

Z dôvodu, že na pozemku parc. č. 865 sa nachádza pôvodná stavba domu, ktorý je nevyužiteľný a aby nedochádzalo k ekologickému zaťaženiu pozemku bude nevyhnutné jeho zbúranie a odvoz sute uvažujem s redukujúcim faktorom „ kR“ 0,90.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 865 | záhrada | 1225 | 1225,00 | 1/1 | 1225,00 |

**Obec:**  Farná**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 | 0,90 |
| kV koeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,10 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 1,50 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,90 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,10 \* 1,20 \* 1,50 \* 1,00 | 1,4390 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 1,4390 | 4,78 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 1 225,00 m2 \* 4,78 €/m2 | 5 855,50 € |

###### 3.2.1.1.2 Pozemok na parc. KN-C č.866 zapísaný na LV č. 258, k.ú. Farná

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 866 | zastavané plochy a nádvoria | 516 | 516,00 | 1/1 | 516,00 |

**Obec:**  Farná**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 | 0,90 |
| kV koeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,10 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,90 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,90 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,10 \* 1,20 \* 1,00 \* 0,90 | 0,8634 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,8634 | 2,87 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 516,00 m2 \* 2,87 €/m2 | 1 480,92 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 37 na parc. KNC č. 866 s príslušenstvom, pozemky evidované na parc. KNC č. 865, 866, zapísaných na liste vlastníctva číslo 258 v k.ú. Farná, obec Farná, 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: 6 306,68 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 7 336,42 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom súp. číslo 37, k.ú. Farná, obec Farná | 5 856,12 |
| Plot od hlavnej ulice | 168,50 |
| Konštrukcia studne | 282,06 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemky na parc.KN-C č . 865,866 zapísané na LV č. 258, k.ú. Farná - parc. č. 865 (1 225 m2) | 5 855,50 |
| Pozemok na parc. KN-C č.866 zapísaný na LV č. 258, k.ú. Farná - parc. č. 866 (516 m2) | 1 480,92 |
| **Spolu VŠH** | **13 643,10** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **13 600,00** |

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

Slovom: **Trinásťtisícšesťsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by nejakým spôsobom vplývali na využívanie tunajších nehnuteľností. Rodinný dom s.č. 37 je vhodný na štandardné trvalé bývanie. V súčasnosti je neobývaný s neukončenými vnútornými stavebnými úpravami.

V súčasnosti sú od rodinného domu odpojené všetky inžinierske siete a bude nutné ich opätovné pripojenie vrátane zabezpečenia meracích prístrojov na odberných miestach.

V Banskej Bystrici

dňa 15.9.2015 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1**. Objednávka zadávateľa  č.3012015-2 zo dňa 10.7. 2015 **3 x A4**

**2.** Rozhodnutie obce o zmene súpisného čísla **1 x A4**

**3.** Potvrdenie obce o dobe užívania rodinného domu **1 x A4**

**4**. Aktuálne kópie výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností- informatívne výpisy vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisov z listov vlastníctva č LV č. 258 v k.ú. Farná, obec Farná, okres Levice vyhotovených dňa 14.08. 2015 **2 x A4**

**5.** 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**

**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 42/2015 znaleckého denníka č. 1/2009.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 42/2015.

V Banskej Bystrici

Dňa 15.09.2015

Ing. Ivan Širka