**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 92016-2 z 10.02. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**10/2016**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s.č. 324 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 30, 45/1, obec Veľký Horeš, k.ú. Veľký Horeš zapísané na LV č. 85 pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje strán ( z toho 19 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + 1 x CD + 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. 324 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 30, 45/1, obec Veľký Horeš, k.ú. Veľký Horeš zapísané na LV č. 85 pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

10. 02. 2016 – dátum predloženia požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku

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

05. 03. 2016.– dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

30. 03. 2016 – dátum podania znaleckého posudku

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Požiadavka na vypracovanie znaleckého posudku
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia

* 1. **Získané znalcom :**
* Zameranie a zistenie skutkového stavu nehnuteľností podľa získaných podkladov
* Zameranie a kontrola pôdorysu objektu rodinného domu s.č. 324 podľa predloženej projektovej dokumentácie počas obhliadky dňa 05.03. 2016
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená dňa 05.03. 2016
* Výpis z listu vlastníctva č. 85 obec Veľký Horeš, k.ú. Veľký Horeš vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.02.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 18.02.2016
* Oznámenie obce Veľký Horeš o roku užívania rodinného domu s.č. 324/41 zapísanom na LV č.85
* Zápisnica z miestneho šetrenia dňa 05.03. 2016
* Prieskum realitného trhu v mieste

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č.605/2008 Z.z. a vyhlášky č.47/2009 Z.z.

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

• Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení

niektorých zákonov

• Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

• Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre

znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

• Vyhláška č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách,

náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

•Vyhláška č. 500/2005 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa

vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a

doplnení niektorých zákonov.

• Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001

• Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov od prof. Majdúcha

• Zákon č. 162/1995 Z.z. o  katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k

nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 173/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR š. 162/1995 Z.z.

• Zákon č 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení

neskorších predpisov

• Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov

• Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

• Zákon 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov

• Indexy cien stavebných prác , www.reality.sk, www.trh.sk

• STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť napriek zaslanej písomnej výzve, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odst. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Podklad za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi :

- porovnaním

- kombinovanou metódou

- výnosovou metódou ( pozemky)

- metódou polohovej diferenciácie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

**Definícia pojmov**

*Všeobecná hodnota (VŠH)*

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnené neprimeranou pohnútkou.

*Východisková hodnota stavieb (VH)*

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

*Technická hodnota (TH)*

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

*Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby*

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

*Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:*

**VH = M \* (RU \* kCU \* kv \* kZP \* kVP \* kK \* kM) (EUR)**

**M** - počet merných jednotiek, najčastejšie m3 obstavaného priestoru (budovy, haly), m2 zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).

**RU** - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. 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 4. 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 4. štvrťrok 2015 k CU = 2,302.

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

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

*Všeobecná hodnota pozemkov*

- metódou polohovej diferenciácie

- porovnaním

- výnosovou metódou

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

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

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

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

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

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

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

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

**Výnosová hodnota**

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

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

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu:

[€/rok]



kde:

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

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

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

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

**Ohodnotenie predmetu dražby:**

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

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

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

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Okres: Trebišov

Obec: Veľký Horeš

Katastrálne územie: Veľký Horeš

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 85**

*ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA*

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. p. Umiest. pozemku Právny vzťah Druh ch.n.

30 492 Zastavané plochy a 15 1 4

nádvoria

45/1 703 Záhrady 4 1

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

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**Stavby**

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

324 30 10 Rodinný dom 1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

*Kód umiestnenia stavby:*

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

1 Dócsova Helena r. Bóková, 076 52, Veľký Horeš, č. 324, SR 1/2

Dátum narodenia : 21.01.1940

Poznámka

2T Future s.r.o., IČO: 45 390 631, Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosto, pozemky registra C na parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B1 v pod. 1/2, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 30.01.2014, zapísané v registri P - 64/2014, č.z.12/14

Poznámka

036 01 Martin - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 12775/2014 v prospech SERRAGHIS LOAN MANAGEMENT LTD., Afentrika Court, Office 2, Larnaca, Cyprus, pozemky reg. C parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B2, B3 v pod. 1/2 a 1/2, zo dňa 02.02.2016, č.z.14/16.

Poznámka

P-67/2016 - Exekútorský úrad Martin, súdny exekútor Mgr. Milan Somík, Jilemnického 12, 036 01 Martin - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľností č. EX 12775/2014 v prospech SERRAGHIS LOAN MANAGEMENT LTD., Afentrika Court, Office 2, Larnaca, Cyprus, pozemky reg. C parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B2, B3 v pod. 1/2 a 1/2, zo dňa 02.02.2016, č.z.15/16.

Titul nadobudnutia RI-138/73 - 14/73

Titul nadobudnutia Zmena podľa Usmernenia ÚGKK SR č.OKI-2784/2005 z. 31.05.2005 -č.z.104/05

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

2 Dócsova Helena r. Bóková, 076 52, Veľký Horeš, č. 324, SR 1/2

Dátum narodenia : 21.01.1940

Poznámka

P-66/2016 - Exekútorský úrad Martin, súdny exekútor Mgr. Milan Somík, Jilemnického 12, 036 01 Martin - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 12775/2014 v prospech SERRAGHIS LOAN MANAGEMENT LTD., Afentrika Court, Office 2, Larnaca, Cyprus, pozemky reg. C parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B2, B3 v pod. 1/2 a 1/2, zo dňa 02.02.2016, č.z.14/16.

Poznámka

P-67/2016 - Exekútorský úrad Martin, súdny exekútor Mgr. Milan Somík, Jilemnického 12, 036 01 Martin - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľností č. EX 12775/2014 v prospech SERRAGHIS LOAN MANAGEMENT LTD., Afentrika Court, Office 2, Larnaca, Cyprus, pozemky reg. C parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B2, B3 v pod. 1/2 a 1/2, zo dňa 02.02.2016, č.z.15/16.

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 1D/386/2007, vedené pod Z - 336/08, č.z.38/08

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

1

Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s. IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A-pozemky parc.č.30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s.324 na parc.č.30, zapísané v registri V-220/06, č.z.35/06 Zmluva o postúpení pohľadávky v prospech 2T Future s.r.o., Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka , IČO:45 390 631 zo dňa 14.2.2013, vedené v registri Z-327/2013, č.z.71/2013

1

Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ľuboš Sidorják, Murgašova 3, 040 01 Košice - Exekučný príkaz č. Ex 995/11-28AF na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti , na pozemky reg. C parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B1 v pod. 1/2, zo dňa 18.11.2011, zapís. v registri Z - 1757/2011, č.z.166/11.

1

Exekút. úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľností č. EX 2071/12, pozemky registra C na parc.č. 30, 45 a stavba ako rodinný dom č.s.324 na parc.č. 30, pod B1 v pod. 1/2, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 04.11.2013, zapísané v registri Z - 1992/2013, č.z.152/13

2

Exekútorský úrad Bratislava- súdny exekútor Mgr. Kamil Líška, Partizánska 2, 811 03 Bratislava- Exekučný príkaz č.EX 499/2009 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30 a na poz. parc.č. 30, 45/1, zo dňa 21.8.2009 vedené v reg. Z-911/09 -74/09

2

Exekútorský úrad Bratislava- súdny exekútor Mgr. Kamil Líška, Ulica 29. augusta 2, 811 07 Bratislava- Exekučný príkaz č.EX 233/10 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30 a na poz. parc.č. 30, 45/1, zo dňa 1.4.2010 vedené v reg. Z-495/10 -44/10

2

Exekút. úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Ulica 29. augusta 2, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekuč. záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 88/2011, pozemky na parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s.324 na parc.č. 30, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 13.05.2011, zapísané v registri Z - 720/2011, č.z.83/11

2

Exekút. úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Ulica 29. augusta 2, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekuč. záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 173/2011, pozemky na parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 21.07.2011, zapís. v registri Z - 1151/2011, č.z.111/11

2

Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ľuboš Sidorják, Murgašova 3, 040 01 Košice -Exekučný príkaz č. Ex 995/11-28AF na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti , pozemky reg. C parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 18.11.2011, zapís. v registri Z - 1757/2011, č.z.166/11

Iné údaje:

Bez zápisu.

*Poznámka:*

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.03.2016 za účasti užívateľov nehnuteľnosti, znalca a jeho asistenta. Znalcovi bol umožnený prístup do všetkých prístupných priestorov uvedených nehnuteľností.

Zameranie vykonané dňa 05.03. 2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.03. 2016.

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

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

Počas obhliadky nehnuteľnosti bola poskytnutá technická a projektová dokumentácia k stavbe rodinného domu z  roku 1957. Skutkový stav bol zistený meraním a porovnaní s predloženou projektovou dokumentáciou, ktorej fotodokumentácia tvorí prílohu znaleckého posudku. Na základe oznámenia obce Veľký Horeš, je uvedený dom s.č. 324 užívaný od  roku 1961. Stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie na dom sa nezachovalo. Z uvedených dôvodov vo výpočte uvažujem so začiatkom užívania pôvodnej stavby rodinného domu rok 1961, čo zodpovedá jeho súčasnému technickému stavu, použitým stavebným materiálom, vyjadreniu užívateľov nehnuteľnosti aj predloženému písomnému oznámeniu obce Veľký Horeš. Jednotlivé prístavby v zadnej časti domu predstavujúce garáž, technické a hospodárske priestory ku ktorým neboli vydané žiadne vyjadrenia stavebného úradu boli podľa užívateľa nehnuteľnosti zrealizované v roku 1982. Nakoľko presnejšie údaje sa znalcovi zistiť nepodarilo, prikláňa sa k uvedenému roku čomu nasvedčujú použité stavebné materiály a použité technológie pri realizácii stavebných prác.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 85 je zapísaná stavba rodinný dom s. č.324 na parc. KN-C č. 30 zastavané plochy a nádvoria o výmere 492 m2. Skutočné pôdorysné rozmery stavby rodinného domu a jeho prístavby nie sú v súlade s rozmermi stavby zakreslenej v katastrálnej mape.

Súpisné číslo 324 rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností na parc. KN-C č.30, k.ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený rodinný dom na uvedenej parcele je označený súpisným číslom 324.

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

**Stavby** **na parc. KN-C č. 30:**

Rodinný dom s. č. 324/41

Prístavba k rodinnému domu z r.1982

Oplotenie od hlavnej ulice

Vonkajšie úpravy nachádzajúce sa na parc. KN-C č.30 a KN-C č. 45/1

- vodovodná prípojka z verejného vodovodu

- vodomerná šachta

***-*** kanalizačná prípojka do vlastnej monolitickej žumpy

- žumpa

- vzdušná prípojka NN

- prípojka plynu do HUP v predzáhradke domu

- kopaná studňa

**Pozemky:**

parc. KN č. 30 zastavané plochy a nádvoria o výmere 492 m2

parc. KN č. 45/1 záhrady o výmere 703 m2

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

Pozemky nie sú.

Hodnotený nie je samostatne stojaci suchý záchod osadený na dvore parc. KN-C č.30

## 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 s.č. 324 k.ú. Veľký Horeš**

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby**

Predmetom ohodnotenia nehnuteľnosti je rodinný dom súp. číslo 324 s príslušenstvom ležiaci na pozemku parc. KN-C č.30 a súvisiaci pozemok KN-C č. 45/1 predstavujúci záhradu sa nachádzajú v katastrálnom území Veľký Horeš v obci Veľký Horeš, okres Trebišov.

Rodinný dom v uličnej zástavbe rodinných domov je riešený ako prízemný jednopodlažný samostatne stojaci, bez podpivničenia, s neobytným podkrovím, s prístavbou kotolne a nebytových priestorov v zadnej časti domu. Stavba má nepravidelný pôdorys s výklenkami v tvare obdĺžnika. Zhotovená je ako “tradičná“ murovaná stavba z materiálov dostupných v rokoch jej realizácie, prekrytá manzardovou strechou.

Z vnútorných inštalácií má riešený rozvod vody, vnútornú kanalizáciu a svetelnú elektroinštaláciu. V dome nie je  rozvod zemného plynu. Vykurovanie domu je centrálne ústredné resp. lokálne na pevné palivo.

Riadne užívanie rodinného domu je zabezpečené vodovodnou prípojkou z verejného vodovodu ukončenou vo vodomernej šachte, kanalizačnou prípojkou do vlastnej žumpy a elektrickou vzdušnou prípojkou NN. Prípojka plynu je zavedená len do HUP do predzáhradky, kde je prívod plynu odpojený. Vo dvore domu sa nachádza kopaná studňa slúžiaca na zalievanie záhrady. Dom je v smere od hlavnej ulice oplotený.

Okrem zastavanej plochy pod rodinným domom a vedľajšími stavbami patrí k rodinnému domu aj dvor, záhrada s predzáhradka. Pozemok na parc. KN-C č. 45/1 záhrady sú bez oplotenia a v čase hodnotenia bez účelového využitia. Stavba rodinného domu je komunikačne napojená na miestnu uličnú cestnú komunikáciu .

**Údaje o veku – Stanovenie veku , životnosť a opotrebenie:**

Kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu poskytnuté nebolo. Na základe údajov získaných od obce Veľký Horeš, bol uvedený dom súpisné číslo 324 daný do užívania v roku 1961, čomu zodpovedá aj predložená zachovalá projektová dokumentácia rodinného. Prístavba zadnej časti k uvedenému domu bola podľa vlastníkov nehnuteľnosti zrealizovaná v roku 1982 čomu zodpovedajú aj použité stavebné materiály. Aktuálny technický stav rodinného domu v čase obhliadky zodpovedal vykonávanej údržbe, ktorá je nepostačujúca. Technické vybavenie a vnútorné inštalácie sú funkčné, po vykonaní vnútorných a vonkajších opráv je dom schopný trvalého užívania.

Vzhľadom na popísané okolnosti, použité stavebné materiály,  stav prvkov dlhodobej životnosti a kvalitu vykonaných prác stanovujem základnú životnosť stavby domu v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina na 90 rokov.

**Dispozičné riešenie:**

Rodinný dom predstavuje jednopodlažný prízemný murovaný objekt bez obývateľného podkrovia a bez suterénnych priestorov. Do jednotlivých miestností v obývateľnej časti domu sa vchádza zo vstupnej chodby prístupnej hlavným vstupom z dvora. Obývateľné prízemie rodinného domu predstavuje vstupná chodba, tri samostatné izby, kuchyňa, hala, samostatná kúpeľňa a WC. Zadnú pristavanú časť k pôvodnému domu predstavujú kotolňa na pevné palivo s rozvodom do pôvodného domu, garáž, dielňa a skladové priestory uzatvárajúce zadnú časť prístavby domu. Všetky pristavané miestnosti v zadnej časti domu majú samostatný priamy vstup z dvora.

**Stavebno - technický popis vyhotovenia rodinného domu v čase obhliadky:**

Stavba rodinného domu bez podzemného podlažia je osadená na rovinatom teréne. Založená je na základových pásoch z prostého betónu prekladaného kameňom, s vodorovnou hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti, bez podmurovky Nosné steny prízemia pôvodného domu hrúbky do 400 mm sú vymurované z plných plynosilikátových tvárnic. Vonkajšie steny pristavanej zadnej neobývanej časti domu sú vyhotovené z miešaného muriva z plných pálených tehál a siporexových tvárnic v hrúbke 15 až 30 cm. Vnútorné nenosné deliace priečky sú vymurované z  pálených tehál, komínové telesá na ktoré sú napojené vykurovacie kachle na pevné palivo sú z  plných pálených tehál*.* Vnútorný povrch obvodových stien, vnútorných deliacich stien a stropov je omietnutý hladkou vápennou omietkou*.* Stropy nad prízemím pôvodného domu sú doskové s rovným podhľadom, omietnuté a omaľované. Stropy nad miestnosťami v prístavbe sú doskové s viditeľnými trámami bez povrchových úprav.Nosnou konštrukciou šikmej manzardovej strechy je drevený väznicový krov, hydroizolačnou vrstvou je pozinkovaný plech uchytený na drevených latách. Klampiarske konštrukcie strechy (žľaby, zvody, oplechovania) sú neúplné zhotovené z oceľového pozinkovaného plechu bez povrchovej úpravy. Ostatné klampiarske výrobky sú taktiež z pozinkovaného plechu. Drevené  zdvojené okná zasklené obyčajným sklom s vnútornými drevenými parapetmi v smere od ulice s vnútornými žalúziami. Vonkajší povrch fasádnych stien je u pôvodného domu zo štyroch strán upravený zdrsnenou vonkajšou omietkou, ktorá je z dvoch strán značne zvetralá a poškodená. Prístavba je bez vnútorných aj bez vonkajších omietok. V pôvodnom dome prevažujú drevené dvere jednokrídlové otváravé rámové s výplňou resp. čiastočne zasklené. V prístavbe a ostatné vnútorné dvere sú otváravé jednokrídlové drevené hladké plné, resp. plechové osadené v oceľových lisovaných zárubniach.Nášľapnými vrstvami podláh v jednotlivých obytných miestnostiach rodinného domu sú drevené dosky v ostatných miestnostiach keramická dlažba, v prístavbe  cementový poter. Vykurovanie je centrálne ústredné teplovodné resp. lokálne pieckami a kachľami na pevné palivo, príprava teplej úžitkovej vody je riešená elektrickým bojlerom, umiestnenom v kúpeľni.Zhotovená elektroinštalácia pozostáva zo svetelnej a motorickej inštalácie, elektrický rozvádzač s automatickým istením je osadený na fasáde domu z jeho vstupnej časti. Vnútorný rozvod studenej a teplej vody do kuchyne a kúpeľne je vedený potrubným rozvodom z plastových rúr. Zdrojom pitnej vody je prípojka z verejného vodovodu. Rozvody vnútornej kanalizácie od zdravotechnických zariaďovacích predmetov v kuchyni a kúpeľni sú vyvedené liatinovým potrubím do vlastnej žumpy. V dome v čase obhliadky zemného plynu. V kuchyni je osadená kuchynská linka dĺžky 2,10 m na báze dreva s dvierkami, umývacím nerezovým drezom s nástennou obyčajnou zmiešavacou pákovou batériou a 2 ks plynových sporákov na zemný plyn a propán-bután*.* Keramickým obkladom sú obložené – časť stien medzi dolným a horným radom skriniek kuchynskej linky, za plynovým sporákom a za umývacím drezom. V samostatnej  kúpeľni je osadená obmurovaná oceľová smaltovaná vaňa s nástennou pákovou zmiešavacou batériou s hadicou so sprchovacou družicou, obyčajné keramické umývadlo s nástennou pákovou zmiešavacou vodovodnou batériou. Zdrojom teplej vody je  elektrický zásobníkový 80 litrový ohrievač. Miestnosť kúpeľne je s prirodzeným vetraním cez okno. Steny kúpeľne sú v prevažnej časti obložené pôvodným keramickým obkladom výšky nad 135 cm, keramickým obkladom je obložená obmurovka vane. V samostatnom WC je osadený splachovací záchod s hornou nádržkou, steny bez keramického obkladu.

**Napojenie na inžinierske siete:**

Rodinný dom je z verejných inžinierskych sietí napojený na verejný vodovod a elektrický vzdušný rozvod NN. Prípojka zemného plynu je ukončená v HUP v predzáhradke rodinného domu, bez vnútorného rozvodu plynu. Na dvore je umiestnená vlastná studňa používaná na zalievanie záhrady. Komunikačne je rodinný dom napojený na miestnu komunikáciu predstavujúcu hlavnú ulicu .

**POPIS PODLAŽÍ PÔVODNÉHO RODINNÉHO DOMU r. 1961**

**I**.**NADZEMNÉ PODLAŽIE – OBÝVATEĽNÉ PRÍZEMIE**

Dispozíciu prízemia (I.NP) rodinného domu tvoria – chodba, hala, kuchyňa, samostatná kúpeľňa a WC, špajza, tri izby. Podlažie je prístupné priamo z dvora rodinného domu.

**PRÍSTAVBA K RODINNÉMU DOMU  r. 1982**

Dispozíciu prístavby prízemia rodinného domu tvoria samostatne prístupné miestnosti z dvora objektu rodinného domu, predstavujúce dielňu, kotolňu na tuhé palivo, garáž a maštaľ na chov drobnej zvery a hydiny.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1961 | 14,10\*11,50-1,30\*5,15 | 155,46 | 120/155,46=0,772 |
| 1. NP - Prístavba | 1961 |  | 0 |  |
| 1. NP - Prístavba | 1982 | 12,50\*5,00-1,80\*4,10 | 55,12 |  |
| **Spolu 1. NP** |  |  | 55,12 | 120/55,12=2,177 |

**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 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm | 735 |
| **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** |  |
|  | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 575 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |
|  | 10.1.c plechové pozinkované | 570 |
| **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.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | 220 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.4 rámové s výplňou | 515 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením | 250 |
| **19** | **Okenné žalúzie** |  |
|  | 19.3 kovové | 300 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **24** | **Ústredné vykurovanie** |  |
|  | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |
|  | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 35 |
|  | **Spolu** | **6650** |

**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** |  |
|  | 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks) | 90 |
|  | 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 |
|  | 36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks) | 50 |
|  | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 |
|  | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.1 bm) | 116 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 |
|  | 38.3 pákové nerezové (1 ks) | 20 |
|  | 38.4 ostatné (1 ks) | 15 |
| **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 |
|  | 40.4 vane (1 ks) | 15 |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 |
|  | **Spolu** | **941** |

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE – PRÍSTAVBA v  r. 1982**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm | 520 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.2.b s viditeľnými trámami drevené | 570 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.7 oceľové jednoduché | 280 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové | 150 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
| **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 |
|  | **Spolu** | **1940** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **32** | **Vráta garážové** |  |
|  | 32.5 oceľové (1 ks) | 95 |
|  | **Spolu** | **95** |

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kCU = 2,302Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. NP | (6650 + 941 \* 0,772)/30,1260 | 244,85 |
| 1. NP - prístavba | (1940 + 95 \* 2,177)/30,1260 | 71,26 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1961 | 55 | 35 | 90 | 61,11 | 38,89 |
| 1. NP - prístavba | 1961 | 55 | 35 | 90 | 61,11 | 38,89 |
| 1. NP - prístavba | 1982 | 34 | 35 | 69 | 49,28 | 50,72 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. NP z roku 1961** |  |  |
| Východisková hodnota | 244,85 €/m2\*155,46 m2\*2,302\*0,95 | 83 242,99 |
| Technická hodnota | 38,89% z 83 242,99 | 32 373,20 |
| **1. NP z roku 1961** |  |  |
| Východisková hodnota | 71,26 €/m2\*0,00 m2\*2,302\*0,95 | 0,00 |
| Technická hodnota | 38,89% z 0,00 | 0,00 |
| **1. NP - prístavba z roku 1982** |  |  |
| Východisková hodnota | 71,26 €/m2\*55,12 m2\*2,302\*0,95 | 8 589,82 |
| Technická hodnota | 50,72% z 8 589,82 | 4 356,76 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. nadzemné podlažie | 83 242,99 | 32 373,20 |
| 1. nadzemné podlažie - prístavba | 8 589,82 | 4 356,76 |
| **Spolu** | **91 832,81** | **36 729,96** |

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Plot z plotových dielcov oddeľujúci rodinný dom s.č. 324/41 od ulice

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex 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\*1,10 = 17,27 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**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 z plotových dielcov oddeľujúci rodinný dom s.č. 324/41 od ulice | 1976 | 40 | 20 | 60 | 66,67 | 33,33 |

**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) \* 2,302 \* 0,95 | 3 225,91 |
| Technická hodnota | 33,33 % z 3 225,91 € | 1 075,20 |

### 2.3 STUDNE

#### 2.3.1 Studňa na pozemku parc. KN-C č. 30

Studňa na parcele KN-C č. 30 situovaná vo dvore  rodinného domu je vybudovaná ako kopaná, s priemerom 1000 mm, hlboká je približne 6,0 m a slúži výlučne na polievanie záhrady. Steny studne sú zhotovené z prefabrikovaných betónových skruží. Zakrytá je betónovou krycou doskou. Studňa bola zhotovená v roku 1961 spolu s hlavnou stavbou. Základnú životnosť studne v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná**Hĺbka:** 6 m**Priemer:** 1000 mm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,95**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Studňa na pozemku parc. KN-C č. 30 | 1961 | 55 | 25 | 80 | 68,75 | 31,25 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 1m) \* 2,302 \* 0,95 | 1 217,36 |
| Technická hodnota | 31,25 % z 1 217,36 € | 380,43 |

### 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### .4.1 Vodovodná prípojka z verejného vodovodu vedúca cez parc. KN-C č. 30

Vodovodná prípojka pitnej vody vedená z verejného vodovodu do vodomernej šachty umiestnenej vo dvore rodinného domu na parc. KN-C č. 30. Zhotovená je z oceľového pozinkovaného potrubia o priemere DN 25 mm. Jej celková dĺžka je približne 3,50 bm. Vodovodná prípojka bola zhotovená v roku 1976 spolu s ostatnými vonkajšími úpravami. Vo výpočte v zmysle metodiky USI Žilina uvažujem s jej životnosťou 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod **Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  3,50 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodovodná prípojka z verejného vodovodu vedúca cez parc. KN-C č. 30 | 1976 | 40 | 20 | 60 | 66,67 | 33,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 3,5 bm \* 41,49 €/bm \* 2,302 \* 0,95 | 317,57 |
| Technická hodnota | 33,33 % z 317,57 € | 105,85 |

#### 2.4.2 Vodomerná šachta umiestnená na parc. KN-C č. 30

Monolitická betónová šachta pre umiestnenie hlavného uzáveru vody a vodomeru spotreby vody, vybudovaná na parcele č. KN-C 30na vodovodnej prípojke pitnej vody z verejného vodovodu do rodinného domu. Zhotovená je z monolitického betónu, uzatvorená oceľovým poklopom z ryhovaného plechu. Jej najväčšie rozmery ( vonkajšie rozmery nosnej konštrukcie ) sú 1,20 x 1,20 x 1,20 m, vnútorná svetlosť šachty je 0,90 x 0,90 x 1,20 m. Vodomerná šachta bola zhotovená v roku 1976 spolu s ostatnými vonkajšími úpravami. Vo výpočte v zmysle metodiky USI Žilina uvažujem s jej životnosťou 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod **Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,20\*1,20\*1,20 = 1,73 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**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 umiestnená na parc. KN-C č. 30 | 1976 | 40 | 20 | 60 | 66,67 | 33,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1,73 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,302 \* 0,95 | 961,99 |
| Technická hodnota | 33,33 % z 961,99 € | 320,63 |

#### 2.4.3 Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy na parc. KN-C č. 30

Prípojka z plastových rúr v celkovej dĺžke 18 bm vedie od rodinného domu cez parcelu KN – C č. 30 priamo do podzemnej uzavretej monolitickej žumpy. Prípojka bola podľa užívateľa rodinného domu nanovo zhotovená z novodurových plastových rúr DN 125 v roku 2013. Jej základnú životnosť aj vzhľadom na životnosť rodinného domu stanovujem na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia **Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  855/30,1260 = 28,38 €/bm**Počet merných jednotiek:**  18 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy na parc. KN-C č. 30 | 2013 | 3 | 57 | 60 | 5,00 | 95,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 18 bm \* 28,38 €/bm \* 2,302 \* 0,95 | 1 117,16 |
| Technická hodnota | 95,00 % z 1 117,16 € | 1 061,30 |

#### 2.4.4 Monolitická žumpa na pozemku parc. KN-C č. 30

Vlastná monolitická žumpa do ktorej je zaústená kanalizačná prípojka odvádzajúca splaškové vody z rodinného domu s.č. 324 bola vybudovaná spolu so stavebnými úpravami pri rodinnom dome v roku 1976. Objekt žumpy pozostáva z monolitickej železobetónovej konštrukcie stien a stropu s oceľovým poklopom. Rozmery stavebnej konštrukcie sú 3,00 m x 2,00 m x 2,00 m, s vnútorným objemom cca 12 m3. V zmysle prílohy č.9. metodiky USI Žilina základnú životnosť žumpy stanovujem na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia **Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  3,0\*2,0\*2,0 = 12 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**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 na pozemku parc. KN-C č. 30 | 1976 | 40 | 40 | 80 | 50,00 | 50,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 12 m3 OP \* 107,88 €/m3 OP \* 2,302 \* 0,95 | 2 831,07 |
| Technická hodnota | 50,00 % z 2 831,07 € | 1 415,54 |

#### 2.4.5 Prípojka zemného plynu ukončená na pozemku parc. KN-C č. 30

Prípojka zemného plynu z verejnej rozvodnej siete do rodinného domu je ukončená v  HUP v predzáhradke rodinného domu na parcele KN-C č.30. Zhotovená je z oceľového potrubia o priemere DN 25 mm. Jej celková dĺžka od miestnej rozvodnej siete cca 2,50 bm. Plynová prípojka bola zhotovená v roku 1976, spolu s ostatnými vonkajšími úpravami. V súčasnosti je odber plynu pozastavený. Vo výpočte uvažujem s jej životnosťou 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod **Kód KS:** 2221 Miestne plynovody**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  425/30,1260 = 14,11 €/bm**Počet merných jednotiek:**  2,50 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**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 [%]** |
| Prípojka zemného plynu ukončená na pozemku parc. KN-C č. 30 | 1976 | 40 | 10 | 50 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 2,5 bm \* 14,11 €/bm \* 2,302 \* 0,95 | 77,14 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 77,14 € | 15,43 |

#### 2.4.6 Vzdušná prípojka NN

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody **Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:** 7.1. NN prípojky**Položka:** 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  480/30,1260 = 15,93 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  9,56 €/bm**Počet merných jednotiek:**  8,00 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vzdušná prípojka NN | 1976 | 40 | 10 | 50 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 8 bm \* (15,93 €/bm + 0 \* 9,56 €/bm) \* 2,302 \* 0,95 | 278,70 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 278,70 € | 55,74 |

**2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom k.ú. Veľký Horeš | 91 832,81 | 36 729,96 |
| Plot z plotových dielcov oddeľujúci rodinný dom s.č. 324/41 od ulice | 3 225,91 | 1 075,20 |
| Studňa na pozemku parc. KN-C č. 30 | 1 217,36 | 380,43 |
| Vodovodná prípojka z verejného vodovodu vedúca cez parc. KN-C č. 30 | 317,57 | 105,85 |
| Vodomerná šachta umiestnená na parc. KN-C č. 30 | 961,99 | 320,63 |
| Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy na parc. KN-C č. 30 | 1 117,16 | 1 061,30 |
| Monolitická žumpa na pozemku parc. KN-C č. 30 | 2 831,07 | 1 415,54 |
| Prípojka zemného plynu ukončená na pozemku parc. KN-C č. 30 | 77,14 | 15,43 |
| Vzdušná prípojka NN | 278,70 | 55,74 |
| **Celkom:** | **101 859,71** | **41 160,08** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Veľký Horeš obec Veľký Horeš ([maď.](https://sk.wikipedia.org/wiki/Ma%C4%8Far%C4%8Dina) *Nagygéres*) v Košickom kraji v okrese [Trebišov](https://sk.wikipedia.org/wiki/Okres_Kom%C3%A1rno) v mikroregióne Medzibodrožie.

Veľký Horeš leží v juhovýchodnej časti Východoslovenskej nížiny na starom agradačnom vale Tisy. Nadmorská výška v strede obce je 104 m n. m., v chotári 97- 108 m n. m. Chotár tvorí mladoštvrtohorná niva s mŕtvymi ramenami. Zamokrené lúky a močiare sú v južnej, východnej a severnej časti chotára. V západnej časti je rovina s pieskovými presypmi (vinice).

S počtom obyvateľov 1 053 ( k *31. 12. 2014 )* sa obec radí medzi väčšie obce regiónu.

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce (ZÚO), v blízkosti jej centra. Aktuálny technický stav rodinného domu zabezpečuje menej štandardné užívanie na trvalé bývanie. Samostatne stojaci rodinný dom s prístavbou technickej a hospodárskej časti, s čiastočným oplotením, studňou využívanou na zalievanie záhrady, vonkajšími úpravami, dvorom a  záhradou je umiestnený v obytnej zóne v uličnej zástavbe mimo administratívneho a obchodného centra obce ( dosiahnuteľnosť centra obce pešo je do 10 minút). Dom sa nachádza medzi rodinnými domami podobného typu a štandardu, využívanými na celoročné bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti znižuje jeho cenu - nevhodné príslušenstvo. Priemerný dom v uličnej zástavbe s dvorom a predzáhradkou, s pomerne dobrým dispozičným riešením, umožňujúci trvalé obývanie nižšieho štandardu. Rezerva plochy na výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby. Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Dopyt v porovnaní s ponukou je pri podobných domoch nižší. V obci sú obmedzené pracovné možnosti obyvateľstva, nezamestnanosť v okrese Trebišov sa pohybuje podľa štatistického úradu na úrovni 18,56 %. V mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva. Rodinný dom je postavený na rovine.

Dopravné spojenie s obcou je prímestským autobusom, cesta do najbližšieho okresného mesta Trebišov trvá cca 15 minút. Cez  obec vedie železnica a je tu aj vlaková zastávka.Z inžinierskych sietí je v obci možnosť napojenia na verejný vodovod, elektrický rozvod NN, rozvodnú sieť plynu a telekomunikačný rozvod V rámci občianskej vybavenosti sa v obci nachádza obecný úrad, kultúrne zariadenie, predajňa potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru, pohostinské služby, pošta, knižnica, telocvičňa, futbalové ihrisko, zabezpečený je pravidelný zber komunálneho odpadu a jeho zneškodňovanie, je tu materská škola. Ulice sú s asfaltovým povrchom, zriadené sú verejné parkoviská, možnosť parkovania na verejnej komunikácii. Kvalita životného prostredia v okolí je negatívne ovplyvňovaná len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy po priľahlej miestnej cestnej komunikácii. U danej nehnuteľnosti sa v súčasnosti neuvažuje s výnosom. Podľa znalca sa jedná o priemernú nehnuteľnosť.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Hodnotený rodinný dom s nižším štandardom je užívaný na trvalé rodinné bývanie. Vzhľadom na polohu a možnosti napojenia sa na inžinierske siete v uvedenej lokalite je objekt dobre situovaný. Dom bol v čase obhliadky obývaný v súlade s jeho pôvodným zámerom, pričom sa nepredpokladá jeho využitie na iné účely.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou**

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na daný účel, t.j. na trvalé celoročné bývanie. Napojenie domu na inžinierske siete je možné cez vlastný pozemok priamo z verejného priestranstva, bez obmedzujúcich práv tretích osôb. Prístup a príjazd k nehnuteľnosti je z verejnej miestnej komunikácie. Užívanie ohodnocovaných nehnuteľností nie je zaťažené vecným bremenom, ani inou ťarchou v prospech tretej osoby. Počas obhliadky znalec nezistil iné riziká, nájomné práva ani iné závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.

Podľa LV č. 85 na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložného práva a exekučných konaní:

Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s. IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A-pozemky parc.č.30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s.324 na parc.č.30, zapísané v registri V-220/06, č.z.35/06 Zmluva o postúpení pohľadávky v prospech 2T Future s.r.o., Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka , IČO:45 390 631 zo dňa 14.2.2013, vedené v registri Z-327/2013, č.z.71/2013

Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ľuboš Sidorják, Murgašova 3, 040 01 Košice - Exekučný príkaz č. Ex 995/11-28AF na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti , na pozemky reg. C parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B1 v pod. 1/2, zo dňa 18.11.2011, zapís. v registri Z - 1757/2011, č.z.166/11.

Exekút. úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľností č. EX 2071/12, pozemky registra C na parc.č. 30, 45 a stavba ako rodinný dom č.s.324 na parc.č. 30, pod B1 v pod. 1/2, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 04.11.2013, zapísané v registri Z - 1992/2013, č.z.152/13

Exekútorský úrad Bratislava- súdny exekútor Mgr. Kamil Líška, Partizánska 2, 811 03 Bratislava- Exekučný príkaz č.EX 499/2009 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30 a na poz. parc.č. 30, 45/1, zo dňa 21.8.2009 vedené v reg. Z-911/09 -74/09

Exekútorský úrad Bratislava- súdny exekútor Mgr. Kamil Líška, Ulica 29. augusta 2, 811 07 Bratislava- Exekučný príkaz č.EX 233/10 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30 a na poz. parc.č. 30, 45/1, zo dňa 1.4.2010 vedené v reg. Z-495/10 -44/10

Exekút. úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Ulica 29. augusta 2, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekuč. záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 88/2011, pozemky na parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s.324 na parc.č. 30, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 13.05.2011, zapísané v registri Z - 720/2011, č.z.83/11

Exekút. úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Kamil Líška, Ulica 29. augusta 2, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekuč. záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 173/2011, pozemky na parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 21.07.2011, zapís. v registri Z - 1151/2011, č.z.111/11

Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ľuboš Sidorják, Murgašova 3, 040 01 Košice -Exekučný príkaz č. Ex 995/11-28AF na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti , pozemky reg. C parc.č. 30, 45/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 324 na parc.č. 30, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 18.11.2011, zapís. v registri Z - 1757/2011, č.z.166/11

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,20.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do - 90% (trieda V.). Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,2

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

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis/Zdôvodnenie** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,110 | 13 | 1,43 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,200 | 30 | 6,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.) | IV. | 0,110 | 6 | 0,66 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,200 | 10 | 2,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 % | IV. | 0,110 | 9 | 0,99 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,400 | 6 | 2,40 |
| **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 a autobus | III. | 0,200 | 7 | 1,40 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,400 | 9 | 3,60 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby | III. | 0,200 | 7 | 1,40 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,020 | 4 | 0,08 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,200 | 20 | 4,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **38,62** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 38,62/ 180 | 0,215 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 41 160,08 € \* 0,215 | **8 849,42 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemky evidované na LV č. 85 zapísané ako parc. KN-C č.30, 45/1 v k.ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš

**POPIS**

Pozemok evidovaný na LV č. 85 vedený na parc. KN C č. 30 ako zastavané plochy a nádvoria predstavuje pozemok na ktorom stojí rodinný dom s.č. 324 s  príslušenstvom. Pozemok na parcele KN-C č. 45/1 záhrady vytvára spolu s pozemkom na parcele KN-C č.30 jeden súvislý celok. Pozemky sa nachádzajú v zastavanej časti obce Veľký Horeš, ktorá má podľa webovej stránky obce 1053 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:**

Jedná sa o pozemky v obytnej časti obce s počtom obyvateľov do 5000 blízko miestnej komunikácie s dobrou dostupnosťou do centra obce pešo i autom.

**Intenzita využitia:**

Parcela KN-C č. 30 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná obytným prízemným jednopodlažným rodinným domom s prístavbami s  nižším štandardom vybavenia s pomerne dobrým technickým zabezpečením. Časť pozemku na uvedenej parcele predstavuje  dvor s príslušenstvom patriacim k domu. Pozemok na parcele KN-C č. 45/1 predstavuje záhradu tvoriacu s pozemkom KN-C č.30 jeden súvislý celok. Pozemok na parc. KN-C č. 30 je v  časti od hlavnej ulice oplotený .

**Dopravné spojenie s obcou:**

Pozemky v obci so železničnou a autobusovou prímestskou dopravou, pre dochádzanie do mesta ešte vyhovujúce.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:**

Jedná sa o obytnú zónu v zastavanom území obce, v časti obce pomerne dobre dostupnej od základnej občianskej a obchodnej vybavenosti.

**Vybavenie pozemku:**

V mieste je možnosť napojenia sa na všetky inžinierske siete zavedené v obci. V lokalite je pomerne dobrá vybavenosť. Je tu miestny rozvod vody, elektrickej energie a  rozvodná sieť zemného plynu.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**:

V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je v súčasnosti znížený záujem o kúpu podobných nehnuteľností. Je tu pomerne dobrá infraštruktúra týkajúca sa dopravy. Pozemky sú dobre orientované k ohodnocovanej stavbe, ich plocha umožňuje ďalšie prípadné rozšírenie stavebnej činnosti. Na pozemku sú postavené nevhodné stavby. S prihliadnutím na uvedené skutočnosti s povyšujúcimi ani s ponižujúcimi koeficientmi pri uvedených pozemkoch neuvažujem, čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto oblasti.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 30 | zastavané plochy a nádvoria | 492 | 492,00 | 1/1 | 492,00 |
| 45/1 | záhrada | 703 | 703,00 | 1/1 | 703,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **1 195,00** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kV koeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| 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 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 0,7752 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,7752 | 2,57 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 1 195,00 m2 \* 2,57 €/m2 | 3 071,15 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 30 | 1 264,44 |
| parcela č. 45/1 | 1 806,71 |
| **Spolu** | **3 071,15** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č.324 na parc. KN-C č. 30 s príslušenstvom a stanovenie hodnoty pozemkov evidovaných na LV č. 85 ako parc. KN-C č. 30 a parc. KN-C č 45/1, v k.ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, v okrese Trebišov. Všeobecná hodnota nehnuteľností 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 30. 03. 2016, 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: 8 849,42 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 3 071,15 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom k.ú. Veľký Horeš | 7 896,94 |
| Plot z plotových dielcov oddeľujúci rodinný dom s.č. 324/41 od ulice | 231,17 |
| Studňa na pozemku parc. KN-C č. 30 | 81,79 |
| Vodovodná prípojka z verejného vodovodu vedúca cez parc. KN-C č. 30 | 22,76 |
| Vodomerná šachta umiestnená na parc. KN-C č. 30 | 68,94 |
| Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy na parc. KN-C č. 30 | 228,18 |
| Monolitická žumpa na pozemku parc. KN-C č. 30 | 304,34 |
| Prípojka zemného plynu ukončená na pozemku parc. KN-C č. 30 | 3,32 |
| Vzdušná prípojka NN | 11,98 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemky evidované na LV č. 85 zapísané ako parc. KN-C č.30, 45/1 v k.ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš - parc. č. 30 (492 m2) | 1 264,44 |
| Pozemky evidované na LV č. 85 zapísané ako parc. KN-C č.30, 45/1 v k.ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš - parc. č. 45/1 (703 m2) | 1 806,71 |
| **Spolu VŠH** | **11 920,57** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **11 900,00** |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 11 900,00 €**

**Slovom: Jedenásťtisícdeväťsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Počas obhliadky neboli zistené mimoriadne riziká v okolí nehnuteľnosti, ktoré by negatívne vplývali na jej využívanie.

V Banskej Bystrici

dňa 30. 03. 2016

Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1.** Objednávka zadávateľa  z 10.02. 2016 **1 x A4**

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

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

vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisu z  listu vlastníctva č.85 v k.ú. Veľký Horeš

vyhotoveného dňa 18. 02.2016 **3 x A4**

**4.** Kópia z katastrálnej mapy pre právne účely zo dňa 18. 02. 2016 **1 x A4**

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

**6.** Oznámenie obce Veľký Horeš o roku užívania rodinného domu s.č. 324/41 zapísanom na LV č.85

2015 **1x A4**

**7.** Fotodokumentácia projektovej dokumentácie - pôdorys prízemia, rez, strecha a situácia rodinného

domu s.č. 324/41 **4 x A4**

**8.** Pôdorys prístavby k rodinnému domu**1 x A4**

**9**. Fotodokumentácia **3 x A4**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000- Stavebníctvo a odvetvie 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 426

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 10/2016 znaleckého denníka č. 1/2016

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 10/2016.

V Banskej Bystrici dňa 30.03.2016

Ing.Ivan Širka