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

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

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

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

**Číslo spisu (objednávky):**  Objednávka zadávateľa 152016-2 z 10.02. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**12/2016**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s.č. 7 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 418, 419, 420 obec Jabloň, k.ú. Jabloň zapísané na LV č. 59 pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 47 strán ( z toho 17 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. 7 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 418, 419, 420 obec Jabloň, k.ú. Jabloň zapísané na LV č. 59 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):**

06. 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 dodaných podkladov
* Zameranie a zakreslenie pôdorysu objektu rodinného domu s.č. 7 podľa zisteného stavu počas obhliadky dňa 06.03. 2016
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená dňa 06.03. 2016
* Výpis z listu vlastníctva č. 59 obec Jabloň, k.ú. Jabloň vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.02.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 18.02.2016
* Zápisnica z miestneho šetrenia dňa 06.03. 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: Humenné

Obec: Jabloň

Katastrálne územie: Jabloň

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 59**

*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.

418 392 Záhrady 4 1

419 525 Zastavané plochy a 15 1

 nádvoria

420 312 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

 **Stavby**

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

 7 419 10 Dom 1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

*Kód umiestnenia stavby:*

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

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

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

 2 Taptičová Mária r. Vnenčáková, 067 13, Jabloň, č. 7, SR 1/1

Dátum narodenia : 01.01.1962

Poznámka

Pod P 152/13 'Poznamenáva sa' Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 102/2013 od 2T Future s.r.o., Za Tonkov 196/7, 97401 Riečka, IČO: 45390631 predajom zálohu tj. nehnuteľností parc. CKN č. 418, 419, 420 a dom čs. 7 na parc. CKN č. 419 na dobrovoľnej dražbe zo dňa 20.03.2013 - 14/13

Titul nadobudnutia D 49/89-11-31/89

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

2

Pod V 1748/05-zmluva o zriadení záložného práva v prospech 2T Future s.r.o., Za Tonkov 196/7, 97401 Riečka, IČO: 45390631 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 04.02.2013 na parc. KN 418, 419, 420, dom č.s.7 postavený na parc. KN 419 zo dňa 8.11.2005-29/05; Z 340/13 - 13/13

Iné údaje:

 Bez zápisu.

*Poznámka:*

 Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.03.2016 za účasti užívateľov nehnuteľnosti, znalca a jeho asistenta. Znalcovi bol umožnený prístup do všetkých prístupných priestorov uvedených nehnuteľností.

Zameranie vykonané dňa 06.03. 2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.03. 2016.

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

 Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

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

Projektová dokumentácia ani žiadna iná technická dokumentácia pri obhliadke nehnuteľnosti vlastníkom rodinného domu poskytnutá nebola. Skutkový stav bol zistený a zakreslený na základe nameraných pôdorysných rozmerov rodinného domu a je súčasťou príloh znaleckého posudku. Na základe zaslaného oznámenia obce Jabloň, táto o začiatku užívania rodinného domu s.č. 7 vedomosti nemá. Stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie na dom sa podľa vlastníkov nehnuteľnosti nezachovalo. Z uvedených dôvodov vo výpočte uvažujem so začiatkom užívania stavby rodinného domu rok 1968, nakoľko začiatok užívania v tomto roku mi ústne potvrdili jeho súčasní vlastníci a uvedenému roku zodpovedá aj jeho súčasný technický stav a použitý stavebný materiál.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č.59 je zapísaná stavba rodinný dom s. č.7 na parc. KN-C č.419 zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m2. Pôdorysný tvar rodinného domu nie je v súlade s vyznačeným objektom rodinného domu v  katastrálnej mape.

Súpisné číslo 7 rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností Jabloň, obec Jabloň sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený rodinný dom je označený súpisným číslom 7.

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

**Stavby** **na parc. KN-C č. 419:**

Rodinný dom s. č. 7

Oplotenie so vstupom od hlavnej ulice

Vonkajšie úpravy nachádzajúce sa na parc. KN-C č.419:

- vodovodná prípojka z verejného vodovodu

- plynová prípojka do HUP

- vzdušná prípojka NN

- kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy

- monolitická žumpa

- vonkajšie predložené schody

- studňa kopaná

- ručné čerpadlo

**Pozemky:**

parc. KN č. 418 záhrady o výmere 392 m2

parc. KN č. 419 zastavané plochy a nádvoria o výmere 525 m2

parc. KN č. 420 záhrady o výmere 312 m2

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

Predmetom ohodnotenia nie sú drobné provizórne stavby bez pevných základov a príslušných vyjadrení na  ich povolenie, ktoré sa nachádzajú na parc. KN-C č. 419 a slúžia ako prístrešky pre hydinu a domáce zvieratá, resp. ako drevená dreváreň na uskladnenie palivového dreva.

## 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.7, k.ú. Jabloň, obec Jabloň

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby**

Predmetom ohodnotenia nehnuteľnosti je rodinný dom súp. číslo 7 s príslušenstvom ležiaci na pozemku parc. KN-C č.419 a súvisiace pozemky na parc. KN-C č. 418 a KN-C č. 420 predstavujúce záhrady v katastrálnom území Jabloň,  obec Jabloň, okres Humenné.

Rodinný dom v uličnej zástavbe rodinných domov je riešený ako samostatne stojaci, čiastočne podpivničený jednopodlažný prízemný dom s neobytným podkrovím s manzardovou strechou. Stavba má nepravidelný pôdorys s výklenkami v tvare obdĺžnika. Zhotovená je ako “tradičná“ murovaná stavba z materiálov dostupných v rokoch jej realizácie.

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

Riadne užívanie rodinného domu je podmienené vodovodnou prípojkou vedenou z obecného vodovodu s priamym napojením na vnútorný rozvod vody, odvodom splašiek kanalizačnou prípojkou do vlastnej žumpy a elektrickou vzdušnou prípojkou NN. Ostatné vonkajšie úpravy predstavujú vonkajšie vstupné predložené schody a monolitická žumpa. Vo dvore sa nachádza kopaná studňa s ručným čerpaním vody pre hospodárske účely. Dom je v smere od vstupu z hlavnej ulice oplotený.

Okrem zastavanej plochy pod rodinným domom a vedľajšími stavbami na parc. KN-C č.  419 patrí k rodinnému domu aj dvor a záhrada nachádzajúce sa na pozemkoch parc. KN-C č.418 a KN-C č. 420. Tieto pozemky sú z bočných strán oplotené od susediacich stavieb a využívané sú ako výbehové priestory pre domácu hydinu, resp. časť rovinatého pozemku na parc. KN-C č.420 sa využíva ako ostredok na pestovanie zeleniny. Rodinný dom v smere hlavného vstupu cez pozemok parc. KN-C č.418 nie je komunikačne napojený na miestnu cestnú komunikáciu.

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

Kolaudačné ani žiadne iné rozhodnutie k rodinnému domu vlastníkom resp. užívateľmi nehnuteľnosti počas obhliadky znalcovi poskytnuté nebolo. Podľa oznámenia obce Jabloň, táto nemá vedomosti o roku kedy bol uvedený dom daný do užívania. Podľa vyjadrenia užívateľov a vlastníčky rodinného domu bol dom dostavaný a daný do užívania v roku 1968, čo však žiadnou predloženou písomnosťou potvrdiť nevedeli. Uvedený rok však podľa názoru znalca zodpovedá možnosti začiatku jeho užívania nakoľko technologické postupy ( vodorovná a zvislá izolácia základov a podmurovky, fasádne omietky zo škrabaného brizolitu ) a použité stavebné materiály ( siporexové tvárnice) sa už v uvedenom období na stavbu rodinných domov bežne používali. Znalec sa prikláňa k veku rodinného domu podľa predložených informácií užívateľov a vo výpočte uvažuje so začiatkom užívania rodinného domu rok 1968. Aktuálny technický stav rodinného domu v čase obhliadky zodpovedal vykonávanej údržbe, ktorá je podštandardná. Technické vybavenie a vnútorné inštalácie sú funkčné, po skvalitnený bežnej údržby je dom schopný plnohodnotného užívania na celoročné rodinné bývanie.

Na objekte s podpriemerným štandardom neboli zistené technické závady ktoré by bránili jeho bezpečnému užívaniu.

Vzhľadom na uvedené okolnosti, použité stavebné materiály,  stav prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti a kvalitu vykonaných prác stanovujem základnú životnosť stavby domu v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina na 100 rokov.

Opotrebenie rodinného domu pre účel jeho ohodnotenia je stanovené lineárnou metódou (odborným odhadom).

**Dispozičné riešenie:**

Rodinný dom predstavuje jednopodlažný čiastočne podpivničený prízemný murovaný objekt bez obývateľného podkrovia. Do  obývateľnej časti domu sa vchádza hlavným vstupom z dvora cez miestnosť kuchyne. Obývateľnú časť prízemia rodinného domu ďalej tvoria chodba, kúpeľňa s WC, špajza a tri samostatné izby. Podpivničené priestory predstavujú dielňa nachádzajúca sa pod izbou vedľa vonkajšieho vstupného schodišťa a pivnica situovaná pod miestnosťou kuchyňa. Obidva suterénne priestory sú samostatne prístupné z vonkajšej časti dvora.

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

 Čiastočne podpivničený rodinný dom je osadený pod príkrym svahom na pomerne rovinatom teréne. Stavba je založená na základových pásoch z prostého betónu prekladaného kameňom, s vodorovnou hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka vysoká od 50 do 100 cm je murovaná z kameňa a omietnutá cementovou omietkou opatrenou vonkajším náterom. Nosné steny podpivničených priestorov sú murované zo zmiešaného muriva kameň-tehla, prízemie domu je vymurované z pórobetónových tvárnic skladobnej hrúbky 400 mm. Vnútorné nenosné deliace priečky sú vymurované z plných 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*,* miestnosť chodby je obložená dreveným palubkovým obkladom.Stropy nad podpivničenými priestormi sú monolitické železobetónové s rovným podhľadom, stropy nad prízemím sú trámové, drevené doskové s rovným podhľadom, omietnuté a omaľované. Nosnou konštrukciou manzardovej strechy je drevený väznicový krov, hydroizolačnou vrstvou je obyčajný pozinkovaný plech prichytený na drevených latách. Klampiarske konštrukcie strechy (žľaby, zvody, oplechovania) sú neúplné zhotovené z oceľového pozinkovaného plechu bez povrchovej úpravy. Drevené dvojité a zdvojené okná zasklené obyčajným sklom sú bez vnútorných a vonkajších parapetov a bez vnútorných žalúzií. Vonkajší povrch fasádnych stien je zo  štyroch strán upravený zdrsnenou vonkajšou omietkou na báze škrabaného štrukturovaného brizolitu, pri podpivničených priestoroch je vonkajšia fasádna stena z hladkej vápenno-cementovej omietky, opatrenej vonkajším náterom. Vstupné schody vedúce do obytnej časti zvýšeného prízemia resp. do suterénneho priestoru dielne sú betónové upravené s cementovým poterom. Vonkajšie hlavné vstupné dvere do domu sú drevené dvojkrídlové otváravé rámové s výplňou z drevených latiek, čiastočne presklenené. V jednotlivých obytných miestnostiach sú drevené dvere jednokrídlové otváravé plné resp. čiastočne presklené obyčajným sklom. Dverné zárubne sú väčšinou oceľové lisované. Nášľapnými vrstvami podláh v jednotlivých obytných miestnostiach rodinného domu sú drevené plávajúce laminátové resp. drevené dosky v ostatných miestnostiach je pôvodná keramická dlažba a v podpivničených priestoroch cementový poter. Vykurovanie je 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, kúpeľne, do samostatného WC na prízemí rodinného domu je vedený potrubným rozvodom z plastových rúr. Zdrojom pitnej vody je verejný vodovod a alternatívne aj vlastná studňa, vybudovaná na dvore. Rozvody vnútornej kanalizácie od zdravotechnických zariaďovacích predmetov v  kuchyni,  v kúpeľni a  z  WC sú vyvedené kameninovým potrubím do vlastnej monolitickej žumpy. V dome nie je zhotovený rozvod zemného plynu. V kuchyni je osadená kuchynská linka dĺžky 2,40 m na báze dreva s dvierkami, odsávačom pár, umývacím nerezovým drezom s nástennou pákovou zmiešavacou batériou a plynový sporák na propán-bután*.* V spoločnej  kúpeľni s WC je osadená obmurovaná liatinová vaňa s nástennou pákovou zmiešavacou batériou s hadicou so sprchovacou družicou, keramické umývadlo so skrinkou s nástennou pákovou zmiešavacou vodovodnou batériou, je tu osadený keramický Combi záchod a elektrický 80 litrový bojler. Miestnosť kúpeľne je prirodzene vetraná cez okno. Keramický obklad stien kúpeľne je nad 135 cm, keramickým obkladom je obložená obmurovka vane. Z miestnosti kúpeľne je priloženým rebríkom cez povalový poklop sprístupnený povalový priestor domu.

**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 na hranici pozemku parc. KN-C č. 418 vedľa vstupu na pozemok vedúci k rodinného domu. Vo dvore na pozemku parc. KN-C č. 419 je umiestnená vlastná kopaná studňa s ručným čerpadlom. Komunikačne je rodinný dom prístupný na miestnu komunikáciu predstavujúcu hlavnú ulicu v obci cez stavebne neupravený svahovitý pozemok na parc. KN-C č. 418.

**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. PP | 1968 | 4,60\*4,80+4,10\*2,50 | 32,33 | 120/32,33=3,712 |
| 1. NP | 1968 | 9,55\*9,20+4,10\*2,38 - 2,20\*0,70 | 96,08 | 120/96,08=1,249 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **1** | **Osadenie do terénu** |  |
|  | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou | 750 |
| **2** | **Základy** |  |
|  | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm | 1565 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2 | 40 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva | 530 |
| **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 |
|  | **Spolu** | **5200** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |
|  | 35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks) | 20 |
|  | **Spolu** | **20** |

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **3** | **Podmurovka** |  |
|  | 3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 270 |
| **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** |  |
|  | 17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva | 530 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením | 250 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **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** | **5365** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | 25 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |
|  | 35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks) | 40 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |
|  | 36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks) | 50 |
|  | 36.7 odsávač pár (1 ks) | 30 |
|  | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 |
|  | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm) | 132 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 37.1 vaňa liatinová (1 ks) | 40 |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 |
|  | 38.3 pákové nerezové (2 ks) | 40 |
| **39** | **Záchod** |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (4 ks) | 320 |
|  | 40.4 vane (1 ks) | 15 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 |
|  | **Spolu** | **1097** |

**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. PP | (5200 + 20 \* 3,712)/30,1260 | 175,07 |
| 1. NP | (5365 + 1097 \* 1,249)/30,1260 | 223,57 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. PP | 1968 | 48 | 52 | 100 | 48,00 | 52,00 |
| 1. NP | 1968 | 48 | 52 | 100 | 48,00 | 52,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. PP z roku 1968** |  |  |
| Východisková hodnota | 175,07 €/m2\*32,33 m2\*2,302\*0,95 | 12 377,88 |
| Technická hodnota | 52,00% z 12 377,88 | 6 436,50 |
| **1. NP z roku 1968** |  |  |
| Východisková hodnota | 223,57 €/m2\*96,08 m2\*2,302\*0,95 | 46 975,94 |
| Technická hodnota | 52,00% z 46 975,94 | 24 427,49 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. podzemné podlažie | 12 377,88 | 6 436,50 |
| 1. nadzemné podlažie | 46 975,94 | 24 427,49 |
| **Spolu** | **59 353,82** | **30 863,99** |

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Plot z plotových dielcov oddeľujúci vstupný pozemok na parc. KN-C č.418 k domu s.č. 7 od prístupovej cesty

Plot oddeľujúci pozemok na parc. KN-C č. 418 od prístupovej cesty vedúcej nad rodinným domom s.č.7 pozostáva z rámových typizovaných plotových dielcov a zo vstupných oceľových vrátok z identických dielcov v ukotvených oceľových stĺpikoch. Celková dĺžka plota je 14,00 bm. Plot je umiestnený na hranici pozemku rodinného domu. Konštrukcia plotu je zhotovená na betónovom základe osadenom v nezámrznej hĺbke a pozostáva z podmurovky z monolitického betónu. Povrchová úprava oceľových dielcov je zo syntetického náteru. Plot je priemernej výšky 1,30 m, od ukončenej podmurovky 1,00 m a podľa získaných údajov bol postavený v r. 1976 spolu s ďalšími úpravami v okolí rodinného domu. Vzhľadom na doterajšiu údržbu oplotenia, jeho základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 60 rokov.

**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 | 14,00m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|   | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 14,00m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|   | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 14,00m2 | 435 | 14,44 €/m |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|   | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks  | 3890 | 129,12 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  14 m**Pohľadová plocha výplne:**  14\*1,00 = 14,00 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 vstupný pozemok na parc. KN-C č.418 k domu s.č. 7 od prístupovej cesty  | 1976 | 40 | 20 | 60 | 66,67 | 33,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (14,00m \* 53,98 €/m + 14,00m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,302 \* 0,95 | 2 377,16 |
| Technická hodnota | 33,33 % z 2 377,16 € | 792,31 |

### 2.3 STUDNE

#### 2.3.1 Studňa kopaná

Kopaná studňa je situovaná na pozemku parc. KN-C č. 419 vo dvore  rodinného domu s priemerom 1000 mm, hĺbky 10,00 m. Steny studne sú zhotovené z prefabrikovaných betónových skruží prekrytá je oceľovým poklopom. Voda je zo studne čerpaná ručným spôsobom. Studňa bola zhotovená v roku 1968 spolu so stavbou rodinného domu. Opotrebenie studne pre účel ohodnotenia som určil odborným odhadom ( lineárnou metódou). 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:** 10 m**Priemer:** 1000 mm**Počet ručných čerpadiel:** 1**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 | 1968 | 48 | 32 | 80 | 60,00 | 40,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 5m + 68,05 €/ks \* 1ks) \* 2,302 \* 0,95 | 2 671,41 |
| Technická hodnota | 40,00 % z 2 671,41 € | 1 068,56 |

### 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.4.1 Vodovodná prípojka z verejného vodovodu vedúca cez parc. KN-C č. 418 a KN-C č.419

 Vodovodná prípojka pitnej vody vedená z obecného vodovodu s priamym napojením na vodovodný rozvod v rodinnom dome. Zhotovená je z oceľového pozinkovaného potrubia o priemere DN 25 mm. Jej celková dĺžka je približne 40,00 bm. Vodovodná prípojka bola zhotovená v roku 1968 spolu so stavbou rodinného domu a 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:**  40 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. 418 a KN-C č.419  | 1968 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 40 bm \* 41,49 €/bm \* 2,302 \* 0,95 | 3 629,38 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 3 629,38 € | 725,88 |

#### 2.4.2 Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy na parc. KN-C č. 419

Prípojka z kameninových rúr v celkovej dĺžke 15,00 m vedie od rodinného domu cez parcelu KN – C č. 419 priamo do podzemnej uzavretej monolitickej žumpy. Prípojka bola zhotovená v roku 1968 spolu s ostatnými vonkajšími úpravami.

V zmysle prílohy č.9. metodiky USI Žilina základnú životnosť kanalizačnej prípojky 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:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové**Položka:** 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  920/30,1260 = 30,54 €/bm**Počet merných jednotiek:**  15 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. 419 | 1968 | 48 | 32 | 80 | 60,00 | 40,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 15 bm \* 30,54 €/bm \* 2,302 \* 0,95 | 1 001,82 |
| Technická hodnota | 40,00 % z 1 001,82 € | 400,73 |

#### 2.4.3 Monolitická žumpa na parc. KN-C č. 419

Vlastná monolitická žumpa do ktorej je zaústená kanalizačná prípojka odvádzajúca splaškové vody z rodinného domu s.č. 7 bola vybudovaná spolu so stavbou rodinného domu v roku 1968. 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. V zmysle prílohy č.9. metodiky USI Žilina základnú životnosť žumpy stanovujem na 90 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:**  3,00\*2,00\*2,00 = 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 parc.KN-C č.419 | 1968 | 48 | 42 | 90 | 53,33 | 46,67 |

**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 | 46,67 % z 2 831,07 € | 1 321,26 |

#### 2.4.4 Vonkajšie vstupné schody do rodinného domu

Vonkajšie predložené vstupné schody na parcele KN-C č. 419, ktorými sa prekonáva výškový rozdiel medzi vstupom do rodinného domu a úrovňou spevnenej plochy dvora, resp. vstupné schody vedúce do pivnice v suteréne prístavby. Riešené sú ako jednoduché jednoramenné priamočiare, zhotovené na betónovej monolitickej doske s povrchom z  cementového poteru. Predstavujú spolu 7 schodiskových stupňov s podstupnicami o dĺžke 1,4 bm a 3 vstupné schody do podpivničenej miestnosti. Vonkajšie schody boli zhotovené v roku 1968 spolu so stavbou domu. Vo výpočte uvažujem s ich životnosťou 70 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody **Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**Bod:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  545/30,1260 = 18,09 €/bm stupňa**Počet merných jednotiek:**  7,00\*1,45+3 \*1,00 = 13,15 bm stupňa**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 [%]** |
| Vonkajšie vstupné schody do rodinného domu  | 1968 | 48 | 22 | 70 | 68,57 | 31,43 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 13,15 bm stupňa \* 18,09 €/bm stupňa \* 2,302 \* 0,95 | 520,23 |
| Technická hodnota | 31,43 % z 520,23 € | 163,51 |

#### 2.4.5 Vzdušná prípojka NN

Vzdušná prípojka NN je vedená elektrickým káblom od uličného elektrického stĺpa osadeného na priľahlej ulice s prichytením na streche domu a s ukončeným v elektromerovom rozvádzači RE na bočnej strane rodinného domu. Celková dĺžka prípojky je cca 30,00 bm. Prípojka bola zhotovená v roku 1968 spolu so stavbou rodinného domu a s ostatnými vonkajšími úpravami. Jej celková životnosť je stanovená v zmysle metodiky USI Žilina na 60 rokov.

**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.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  355/30,1260 = 11,78 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  7,07 €/bm**Počet merných jednotiek:**  30 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**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 | 1968 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 30 bm \* (11,78 €/bm + 0 \* 7,07 €/bm) \* 2,302 \* 0,95 | 772,85 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 772,85 € | 154,57 |

#### 2.4.6 Prípojka zemného plynu ukončená v HUP na parc. KN-C č. 418

Prípojka zemného plynu z verejného rozvodu do rodinného domu, ukončená v  plynovej skrinke HUP na parcele KN-C č.418 je zhotovená z oceľového potrubia o priemere DN 25 mm. Jej celková dĺžka je od miestnej rozvodnej siete cca 2,0 bm. Podľa vlastníkov nehnuteľnosti bola plynová prípojka zhotovená v roku 1986. 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 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 v HUP na parc. KN-C č. 418 | 1976 | 40 | 10 | 50 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 2 bm \* 14,11 €/bm \* 2,302 \* 0,95 | 61,71 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 61,71 € | 12,34 |

**2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom  | 59 353,82 | 30 863,99 |
| Plot z plotových dielcov oddeľujúci vstupný pozemok na parc. KN-C č.418 k domu s.č. 7 od prístupovej cesty  | 2 377,16 | 792,31 |
| Studňa | 2 671,41 | 1 068,56 |
| Vodovodná prípojka z verejného vodovodu vedúca cez parc. KN-C č. 418 a KN-C č.419  | 3 629,38 | 725,88 |
| Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy na parc. KN-C č. 419 | 1 001,82 | 400,73 |
| Monolitická žumpa na parc.KN-C č.419 | 2 831,07 | 1 321,26 |
| Vonkajšie vstupné schody do rodinného domu  | 520,23 | 163,51 |
| Vzdušná prípojka NN | 772,85 | 154,57 |
| Prípojka zemného plynu ukončená v HUP na parc. KN-C č. 418 | 61,71 | 12,34 |
| **Celkom:** | **73 219,45** | **35 503,15** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

 Nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Jabloň, obec Jabloň v Košickom kraji v okrese [Humenné](https://sk.wikipedia.org/wiki/Okres_Kom%C3%A1rno) v regióne Zemplín.

Jabloň leží v južnej časti Nízkych Beskýd v doline Výravy a Lipovej. Nadmorská výška v strede obce je 200 m n. m. a v chotári 190-400 m n. m. Mierne zvlnený pahorkatinný povrch chotára tvoria flyšové súvrstvia a štvrtohorné uloženiny. Súvislejší les je v západnej a východnej časti, pozdĺž potokov sú lužné lesy.

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce (ZÚO), v jej okrajovej časti. Samostatne stojaci prízemný, čiastočne podpivničený rodinný dom s vonkajšími úpravami, dvorom so studňou, spolu so súvisiacimi záhradami 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. Nehnuteľnosť si vyžaduje opravu. Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti.Dom v uličnej zástavbe s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Rezerva plochy na ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby. Orientácia obytných miestností je k JZ - JV. 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 teréne pod príkrym severným svahom so sklonom cca 25%.

Dopravné spojenie s obcou je prímestským autobusom, cesta do najbližšieho okresného mesta Humenné trvá cca 20 minút.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 zabezpečený je pravidelný zber komunálneho odpadu a jeho zneškodňovanie, je tu materská a základná škola. Ulice sú s asfaltovým povrchom, 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. Nehnuteľnosť je bez výnosu. Podľa názoru znalca sa jedná o priemernú nehnuteľnosť.

**b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Hodnotený rodinný dom s nižším štandardom je užívaný na rodinné bývanie. Vzhľadom na polohu a možnosti napojenia sa na inžinierske siete v uvedenej lokalite je objekt priemerne 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 nehnuteľnosti:**

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. Podľa LV č. 59 na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložného práva. Pod V 1748/05-zmluva o zriadení záložného práva v prospech 2T Future s.r.o., Za Tonkov 196/7, 97401 Riečka, IČO: 45390631 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 04.02.2013 na parc. KN 418, 419, 420, dom č.s.7 postavený na parc. KN 419 zo dňa 8.11.2005-29/05; Z 340/13 - 13/13.

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.

### 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** | **VýsledokkPDI\*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** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,200 | 6 | 1,20 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,200 | 10 | 2,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**  |  |  |  |  |
|  | pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 % | V. | 0,020 | 9 | 0,18 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | malá hustota obyvateľstva | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností k JZ - JV | II. | 0,400 | 5 | 2,00 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | severný svah o sklone väčšom ako 25% | V. | 0,020 | 6 | 0,12 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,200 | 7 | 1,40 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,110 | 10 | 1,10 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,020 | 8 | 0,16 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | 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 až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| **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** | **35,81** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 35,81/ 180 | 0,199 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 35 503,15 € \* 0,199 | **7 065,13 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

**POPIS**

Pozemok evidovaný na LV č. 59 vedený na parc. KN C č. 419 ako zastavané plochy a nádvoria predstavuje pozemok na ktorom stojí rodinný dom s.č. 7 s úpravami a príslušenstvom. Pozemky na parcele KN-C č. 418 a č.420 záhrady vytvárajú spolu s pozemkom na parcele KN-C č.419 jeden súvislý celok. Pozemky sa nachádzajú v zastavanej časti obce Jabloň, ktorá má podľa štatistických údajov a webovej stránky obce 420 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:** Jedná sa o pozemky v stavebnom území obcí s počtom obyvateľov do 5000 obyvateľov, v časti obce v  blízkosti miestnej komunikácie s dobrou dostupnosťou do centra obce pešo i autom.

**Intenzita využitia:** Parcela KN-C č. 419 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná obytným rodinným domom s.č.7 s  nižším štandardom vybavenia a súčasne predstavuje  dvor s príslušenstvom patriacim k domu. Pozemok na parcele KN-C č. 420 - záhrady je využívaný na hospodársku činnosť a v budúcnosti je vhodný na rozšírenie súčasnej zástavby.

Pozemok na parcele KN-C č. 418 - záhrady predstavuje prístupový pozemok od hlavnej ulice a vzhľadom na svoju svahovitosť má veľmi malé využitie.

**Dopravné spojenie s obcou:** Spojenie s centrom obce je pešo do 10 minút, kde sa nachádza aj zastávka medzimestskej hromadnej dopravy, vlastným autom do okresného mesta Humenné cesta trvá asi 15 minút.

**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. Pozemky sú nepriaznivo orientované k ohodnocovanej stavbe, ich plocha umožňuje ďalšie prípadné rozšírenie stavebnej činnosti. Súvisiaci pozemok na parc. KN-C č.418 je vzhľadom na svoju svahovitosť a orientáciu pre stavebnú aktivitu nevyhovujúci. S prihliadnutím na uvedené skutočnosti s povyšujúcimi koeficientmi pri pozemkoch na parc. KN-C č. 419 a KN-C č.420 neuvažujem, čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto oblasti. U pozemku na parc. KN-C č.418 je použitý redukujúci faktor 0,8.

**3.2.1.1.1 Pozemky evidované na LV č. 59 zapísané ako parc. KN-C č. 418 k.ú. Jabloň, obec Jabloň**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 418 | záhrada | 392 | 392,00 | 1/1 | 392,00 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kVkoeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| kDkoeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kPkoeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy | 0,80 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,00 \* 0,80 | 0,6202 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,6202 | 2,06 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 392,00 m2 \* 2,06 €/m2 | 807,52 € |

###### 3.2.1.1.2 Pozemky evidované na LV č. 59 zapísané ako parc. KN-C č.419, 420 v k.ú. Jabloň, obec Jabloň

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 419 | zastavané plochy a nádvoria | 525 | 525,00 | 1/1 | 525,00 |
| 420 | záhrada | 312 | 312,00 | 1/1 | 312,00 |
| **Spolu výmera**  |  |  |  |  | **837,00** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kVkoeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby | 0,95 |
| kDkoeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kPkoeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,95 \* 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 = 837,00 m2 \* 2,57 €/m2 | 2 151,09 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 419 | 1 349,25 |
| parcela č. 420 | 801,84 |
| **Spolu** | **2 151,09** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č.7 na parc. KN-C č. 419 s príslušenstvom a stanovenie hodnoty pozemkov evidovaných na LV č. 59 ako parc. KN-C č. 418, KN-C č 419, KN-C č 420 v k.ú. Jabloň, obec Jabloň, okres Humenné. 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: 7 065,13 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 958,61 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom  | 6 141,94 |
| Plot z plotových dielcov oddeľujúci vstupný pozemok na parc. KN-C č.418 k domu s.č. 7 od prístupovej cesty  | 157,67 |
| Studňa | 212,64 |
| Vodovodná prípojka z verejného vodovodu vedúca cez parc. KN-C č. 418 a KN-C č.419  | 144,45 |
| Kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy na parc. KN-C č. 419 | 79,75 |
| Monolitická žumpa na parc.KN-C č.419 | 262,93 |
| Vonkajšie vstupné schody do rodinného domu  | 32,54 |
| Vzdušná prípojka NN | 30,76 |
| Prípojka zemného plynu ukončená v HUP na parc. KN-C č. 418 | 2,46 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemky evidované na LV č. 59 zapísané ako parc. KN-C č.418, v k.ú. Jabloň, obec Jabloň - parc. č. 418 (392 m2) | 807,52 |
| Pozemky evidované na LV č. 59 zapísané ako parc. KN-C č.419, 420 v k.ú. Jabloň, obec Jabloň - parc. č. 419 (525 m2) | 1 349,25 |
| Pozemky evidované na LV č. 59 zapísané ako parc. KN-C č.419, 420 v k.ú. Jabloň, obec Jabloň - parc. č. 420 (312 m2) | 801,84 |
| **Spolu VŠH**  | **10 023,74** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu**  | **10 000,00** |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 10 000,00 €**

**Slovom: Desaťtisíc Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Počas obhliadky neboli zistené mimoriadne riziká v okolí nehnuteľnosti, ktoré by negatívne vplývali na jej využívanie. V časti „Ťarchy“ sú na LV č.59 vyznačené zápisy záložného práva.

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  **7 x A4**

**3.** Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - informatívne výpisy

 vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisu z  listu vlastníctva č.59 v k.ú. Jabloň zo dňa

 18. 02. 2016 **2 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.** Pôdorys prízemia rodinného domu s.č. 7 na základe zamerania počas obhliadky **1 x A4**

**7.** Stanovisko obce Jabloň k veku stavby rodinného domu s.č.7 **1 x A4**

**8**. 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 12/2016 znaleckého denníka č. 1/2016.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 12/2016.

V Banskej Bystrici

dňa 30.03.2016

 Ing. Ivan Širka