**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 052016-2 z 02.02. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**5/2016**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s.č. 169 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 20/1, 21/1, 21/3, 22, obec Nitrianska Blatnica, k.ú. Nitrianska Blatnica zapísané na LV č. 28 pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 42 strán ( z toho 16 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4 + 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. 169 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 20/1, 21/1, 21/3, 22, obec Nitrianska Blatnica, k.ú. Nitrianska Blatnica zapísané na LV č. 28 pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

02.02. 2016 – dátum predloženia požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku

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

27. 02. 2016.– dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

10.03. 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. 169 podľa zisteného stavu počas obhliadky
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti
* Výpis z listu vlastníctva č. 28 , obec Nitrianska Blatnica, k.ú. Nitrianska Blatnica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.02.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 03.02.2016
* Zápisnica z miestneho šetrenia zo dňa 27.02.2016
* Informácia od Obecného úradu Nitrianska Blatnica o veku stavby
* 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: Topoľčany

Obec: Nitrianska Blatnica

Katastrálne územie: Nitrianska Blatnica

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 28**

*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.

20/1 109 Záhrady 4 1

21/1 89 Zastavané plochy a 17 1

nádvoria

21/3 66 Zastavané plochy a 15 1 4

nádvoria

22 68 Zastavané plochy a 17 1

nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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 stavby

169 21/3 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 Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Účastník právneho vzťahu:**

5 BABINJEC Radoslav r. Babinjec a Silvia BABINJECOVÁ r. Poláková,

Výhon 11/5, MADUNICE, PSČ 922 42, SR 1/1

Dátum narodenia : 30.03.1981 Dátum narodenia : 31.01.1974

Poznámka

- Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie Ex 204/07 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemok parc.č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 a stavby rod. dom. s.č. 169 na parc.č. 21/3, ExÚ Bratislava /JUDr. Rudolf Krutý/ - P2 354/08 - 87/08; - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie Ex 88/09 zriadením exekučného

záložného práva a predajom nehnuteľnosti: pozemok parc.č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 a stavby rod. dom. s.č. 169 na parc.č. 21/3, ExÚ Nové Mesto nad Váhom /JUDr. Pavel Štukovský/ - P2 177/09 - 56/09;

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 1650/2004-129/04;

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

5 - Zmluva o zriadení záložného práva č.Z-02905-05 na parc.č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 a stavbu rodinný dom s.č. 169 na parc.č. 21/3 v prospech VÚB a.s. BRATISLAVA MLYNSKÉ NIVY č.1 829 90, IČO: 31320155 - V 1547/05 - 113/05; Zmena Z 576/13 - 62/13;

- Zmluva o zriadení záložného práva č.Z 04139-05 na parc.č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 a stavbu rodinný dom s.č. 169 na parc.č. 21/3 v prospech VÚB a.s. BRATISLAVA MLYNSKÉ NIVY č.1 829 90, IČO: 31320155 - V 1970/05 - 130/05; Zmena Z 576/13 - 62/13;

- Exekučné záložné právo podľa Exekučného príkazu Ex 204/07 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemok parc.č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 a stavbu rod. dom. s.č. 169 na parc.č. 21/3, ExÚ Bratislava /JUDr. Rudolf Krutý/ - Z 1964/08 - 104/08;

- Exekučné záložné právo podľa Exekučného príkazu Ex 88/09 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemok parc.č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 a stavbu rod. dom. s.č. 169 na parc.č. 21/3, ExÚ Nové Mesto nad Váhom /JUDr. Pavel Štukovský/ - Z 1672/09 - 65/09;

- Exekučný príkaz EX 3263/11u na zriadenie exekučného záložného práva na pozemky parc.č. 20/1,21/1,21/3,22 na rodinný dom súp.č. 169 na parc.č. 21/3 od JUDr. Rudolf Krutý súdny exekútor Exekútorský úrad Bratislava –Z 516/12- 48/12;

5 - Exekučné záložné právo podľa Exekučného príkazu Ex 981/2015-13 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemok parc.C č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 a stavby rod. dom. s.č. 169 na parc.č. 21/3, oprávnený Orange Slovensko, a.s., ExÚ Senica /JUDr. Soňa Majkútová/ - Z 2331/15 - 354/15;

Iné údaje:

5 GP č.33138826-53/99-129/04;

Výmaz EX 343/07 - Z 590/13 - 35/13;

Zmena zápisu záložného práva z VÚB, a.s. Bratislava na 2T Future s.r.o., Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka, IČO: 45 390 631 podľa Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 6.2.2013 a Zoznamu postúpených pohľadávok (V 1547/05, V 1970/05) - Z 576/13 - 62/13;

*Poznámka:*

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 27. 02. 2016 bez účasti spoluvlastníkov nehnuteľnosti. Vstup do priestorov nehnuteľnosti nechránený, prístup do domu bol umožnený, nakoľko hlavný vchod do dvora a domu s.č.169 nebol uzamknutý. Prístup k nehnuteľnosti bol súčasne umožnený od susednej stavby vo vlastníctve p. Dunkovej, ktorá znalcovi uviedla jej známe skutočnosti o uvedenej nehnuteľnosti a z časti bola aj účastníčkou obhliadky. Počas obhliadky boli znalcom a jeho asistentom kontrolne premerané a zdokladované všetky vnútorné a vonkajšie priestory patriace k uvedenej nehnuteľnosti. Súčasne bola nehnuteľnosť fotograficky zdokumentovaná a spísaná zápisnica z obhliadky.

Zameranie vykonané dňa 27.02. 2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27. 02. 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 iná technická dokumentácia sa k rodinnému domu nezachovala. Na základe informácie od obce Nitrianska Blatnica bol uvedený dom súpisné číslo 169 daný do užívania pred rokom 1976, bez ďalších bližších informácií. Nakoľko stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie sa k domu nezachovalo znalec pri stanovení veku domu vychádzal z údajov poskytnutých majiteľmi susedných nehnuteľností, použitých stavebných materiálov pri stavbe domu a z  jeho súčasného technického stavu. Z uvedených informácií s prihliadnutím na technický stav stavebných prvkov dlhodobej životnosti a vykonávanú údržbu stanovujem vek pôvodného rodinného domu odborným odhadom na 80 rokov. Rok začiatku užívania rodinného domu je odborným odhadom stanovený na r.1936. Prístavbu kuchyne s izbou a vstupným prekrytím átriom na základe získaných informácií v obci predpokladám v roku 1954.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č.28 je zapísaná stavba rodinný dom s. č.169 na parc. KNC č. 21/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 66 m2. V skutočnosti je časť stavby domu situovaný aj na parc. KN-C č.22 zastavané plochy a nádvoria o výmere 68 m2.

Označenie stavby rodinného domu s.č. 169 vedené v katastri nehnuteľností Nitrianska Blatnica, obec Nitrianska Blatnica sa zhoduje so skutočnosťou. Hodnotený rodinný dom bol v čase obhliadky označený súpisným číslom 169.

Stavba v  katastrálnej mape nie je zakreslená v súlade a v rozsahu ako je v skutočnosti aj zrealizovaná. Stavba hospodárskej budovy bez súpisného čísla na liste vlastníctva evidovaná nie je.

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

**Stavby:**

Rodinný dom s. č.169 na parc. KN-C č. 22 a 21/3

Oplotenie od hlavnej ulice a od susednej stavby

**Vonkajšie úpravy:**

Nie sú - Všetky prípojky sú nefunkčné

**Pozemky:**

parc. KN-C č. 20/1 záhrady o výmere 109 m2

parc. KN-C č. 21/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 89 m2

parc. KN-C č. 21/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 66 m2

parc. KN-C č. 22 zastavané plochy a nádvoria o výmere 68 m2

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

Pozemky nie sú.

Predmetom hodnotenia nie sú nefunkčné a odpojené prípojky inžinierskych sietí, kopaná neudržiavaná a neprekrytá studňa bez čerpadiel a stavba hospodárskej budovy ktorej technický stav sa ako stavba hodnotiť nedá.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

***Základné pojmy a názvoslovie***

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

**3.1. Stavebný zákon**

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

**3.2. Bytový zákon**

Nedefinuje

**3.3. Vyhláška 255**

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

**3.4. Vyhláška 465**

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

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

**3.5. STN 73 4301**

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

#### 2.1.1 Rodinný dom súp. číslo 169, k.ú. Nitrianska Blatnica

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby**

Predmetom ohodnotenia nehnuteľnosti je rodinný dom súp. číslo 169 s príslušenstvom a súvisiace pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Nitrianska Blatnica v obci Nitrianska Blatnica, okres Topoľčany.

Rodinný dom v  uličnej zástavbe rodinných domov je riešený ako samostatne stojaci, čiastočne podpivničený jednopodlažný prízemný dom s prekrytím átriom a  neobytným podkrovím. Pod časťou átria je samostatne prístupné podzemné podlažie slúžiace ako kotolňa a sklad paliva. Pôvodná časť rodinného domu leží na parc. KN-C č. 22, pristavané átrium s prístavbou leží na parc. KN-C č.21/3. Pôvodný dom je zhotovený ako tradičná murovaná stavba prekrytá drevenou väznicovou sedlovou strechou, átrium je prekryté hrubostenným drôteným sklom.

Z vnútorných inštalácií v čase obhliadky nebol v dome zavedený rozvod vody, vnútorná kanalizácia, elektroinštalácia ani  rozvod zemného plynu. Rodinný dom je bez pripojenia na inžinierske siete.

V zadnej časti dvora na parc. KN-C č. 20/1 - záhrady je ako vedľajšia stavba k rodinnému domu postavená „Hospodárska budova“ ktorej technická hodnota je nulová a preto nie je predmetom ohodnotenia. Okrem zastavanej plochy pod rodinným domom patrí k rodinnému domu aj vstupný dvor a záhrada.

Pozemok rodinného domu je od hlavnej ulice oddelený plnostenými plechovými vrátami a vstupnými vrátkami. Od susedy z pravej strany je dvor taktiež sčasti oplotený. Rodinný dom je komunikačne napojený na miestnu cestnú komunikáciu vedúcu pred domom.

**Dispozičné riešenie:**

Dispozíciu podlaží stavby rodinného domu tvoria miestnosti v časti pôvodného domu, ktoré predstavujú dve izby, kúpeľňu s WC a špajzu. Prístavba v zadnej časti domu pozostáva z kuchyne a jednej izby a od čelnej stavby rodinného domu je oddelená vstupným prekrytím átriom pôdorysných vnútorných rozmerov 6,0 x 4,0 m. Vstup do átria je z bočnej strany domu, z átria je samostatný vstup do pôvodnej časti domu aj do kuchyne z pristavanej zadnej časti domu, ktorá je samostatne prístupná z dvora taktiež do kuchyne. Podlažie suterénu sa nachádza pod časťou átria a je prístupné z dvora predloženými betónovými schodmi. Kotolňa v suteréne je bez technického a technologického vybavenia.

Jednotlivé miestnosti v pôvodnej časti domu aj v jej pristavanej časti sú prechodné, do špajzy sa vchádza samostatne z átria.

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

Stavba pôvodného rodinného domu a jeho prístavby je založená na základových pásoch z prostého betónu prekladaného kameňom, bez izolácie proti zemnej vlhkosti. Nosné a deliace steny sú vymurované z plnej pálenej tehly, nosné steny v skladobnej hrúbke do 40 cm, priečky hr.15 cm. Vnútorný povrch obvodových stien aj vnútorných deliacich stien je omietnutý dvojvrstvovou hladkou vápennou omietkou. Strop nad pivnicou pod átriom je monolitický zo železobetónu. Stropy nad prízemím sú trámové doskové s rovným podhľadom, omietnuté a omaľované. Vonkajší povrch obvodových stien pôvodného domu je z troch strán nad 2/3 omietanej plochy upravený poškodenou zdrsnenou resp. vápenno-cementovou vonkajšou omietkou. Pristavaná časť je z troch strán omietnutá hladkou vápenno-cementovou omietkou. Nosnou konštrukciou šikmej sedlovej strechy je drevený väznicový krov, hydroizolačnou vrstvou je pálená obyčajná jednodrážková škridla, uložená na drevených latách. Klampiarske konštrukcie strechy ( žľaby, zvody, oplechovania) sú zhotovené z oceľového pozinkovaného plechu, bez ochranného náteru, okná bez parapetov. Výškový rozdiel medzi kuchyňou a átriom je preklenutý piatymi betónovými priamočiarymi stupňami o dĺžke 80 cm zhotovené na terén. Vonkajšie hlavné vstupné dvere do átria domu sú jednokrídlové otváravé drevené rámové s výplňou z drevených latiek, čiastočne presklené, zasklené obyčajným sklom, ostatné vnútorné dvere sú otváravé jednokrídlové drevené hladké plné, z väčšej časti nezachované. Dverné zárubne sú oceľové lisované. Okná sú drevené, dvojité s doskovým ostením, zasklené obyčajným sklom, bez vnútorných parapetov. Nášľapnými vrstvami podláh v jednotlivých miestnostiach rodinného domu sú cementový poter. Objekt je bez vykurovania, bez kuchynského vybavenia,  v kúpeľni a WC bez zdravotechnických zariaďovacích predmetov, okrem odpojeného pôvodného elektrického bojlera v priestoroch kúpeľne.

V kúpeľni je nedokončený murovaný sprchovací kút obložený keramickým obkladom. V kuchyni na mieste  niekdajšej kuchynskej linky je časť steny obložená keramickým obkladom.

**Napojenie na inžinierske siete:**

Rodinný dom je bez napojenia inžinierskych sietí. Komunikačne je rodinný dom napojený na miestnu komunikáciu vedúcej cez hlavnú ulicu**,** prechádzajúcu v jeho bezprostrednej blízkosti.

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

Aktuálny technický stav rodinného domu bol v čase obhliadky nevyhovujúci, bez technického vybavenia a vnútorných inštalácií.

Kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu poskytnuté nebolo. Na základe oznámenia obce Nitrianska Blatnica bol uvedený dom súpisné číslo 169 daný do užívania pred  rokom 1976. Presný rok uvedenia domu do užívania však obec uviesť nevedela. Podľa získaných údajov od majiteľov susedných nehnuteľností bol pôvodný dom postavený niekedy okolo roku 1936 prístavbu k uvedenému domu realizovali majitelia asi v roku 1954. Znalec pri stanovení veku domu vychádzal z údajov poskytnutých obcou, vyjadrení vlastníkov susedných nehnuteľnosti a zo súčasného stavu stavebných prvkov dlhodobej životnosti. Uvedeným rokom pôvodnej stavbe rodinného domu ako aj jeho prístavbe zodpovedajú použité stavebné materiály pri stavbe domu ako aj celkové opotrebenie stavby pri vykonávanej údržbe.

Na objekte s podpriemerným štandardom, v posledných desiatich rokoch nevyužívanom na bývanie a bez akejkoľvek údržby sa začínajú prejavovať vážne závady spôsobené vlhkosťou, poveternostnými vplyvmi ako aj fyzickým poškodením neprispôsobivými občanmi. Dom nie je možné v súčasnosti užívať.

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.

**Prístavba z roku 1954**

Prístavba átria s kuchyňou a izbou

**Prístavba z roku 1954**

Prístavba pivnice pod átriom

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1936 | 5,60\*10,50+3,90\*0,90 | 62,31 |  |
| 1. NP | 1954 | 13,50\*4,70 | 63,45 |  |
| 1. NP | 1954 | 6,90\*4,70 | 32,43 |  |
| **Spolu 1. NP** |  |  | 158,19 | 120/158,19=0,759 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** | **Dokon.** | **Výsled.** |
| **2** | **Základy** |  |  |  |
|  | 2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie | 865 | 100 | 865,0 |
| **4** | **Murivo** |  |  |  |
|  | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 | 100 | 1000,0 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |  |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 100 | 160,0 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |  |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 90 | 360,0 |
| **7** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 | 100 | 760,0 |
| **8** | **Krovy** |  |  |  |
|  | 8.4 hambálkové a väznicové sústavy bez stĺpikov | 445 | 100 | 445,0 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |  |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 | 100 | 535,0 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |  |  |
|  | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 | 100 | 55,0 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |  |  |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 135 | 100 | 135 |
| **17** | **Dvere** |  |  |  |
|  | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 50 | 67,5 |
| **18** | **Okná** |  |  |  |
|  | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením | 340 | 100 | 340,0 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |  |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 | 100 | 50,0 |
|  | **Spolu** | **4880** |  | **4772,5** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |  |  |
|  | 37.9 samostatná sprcha (1 ks) | 75 | 80 | 60,0 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |  |  |
|  | 40.5 samostatnej sprchy (3 ks) | 60 | 100 | 60,0 |
|  | **Spolu** | **135** |  | **120,0** |

**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 dokončeného podlažia** | **Výpočet RU na m2 ZP nedokončeného podlažia** | **Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m2]** | **Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m2]** |
| 1. NP | (4880 + 135 \* 0,759)/30,1260 | (4772,5 + 120 \* 0,759)/30,1260 | 165,39 | 161,44 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1936 | 80 | 10 | 90 | 88,89 | 11,11 |
| 1. NP - prístavba | 1954 | 62 | 10 | 72 | 86,11 | 13,89 |
| 1. NP - prístavba | 1954 | 62 | 10 | 72 | 86,11 | 13,89 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. NP z roku 1936** |  |  |
| Východisková hodnota | 165,39 €/m2\*62,31 m2\*2,302\*0,95 | 22 536,99 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 161,44 €/m2\*62,31 m2\*2,302\*0,95 | 21 998,74 |
| Technická hodnota | 11,11% z 21 998,74 | 2 444,06 |
| **1. NP - prístavba z roku 1954** |  |  |
| Východisková hodnota | 165,39 €/m2\*63,45 m2\*2,302\*0,95 | 22 949,32 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 161,44 €/m2\*63,45 m2\*2,302\*0,95 | 22 401,22 |
| Technická hodnota | 13,89% z 22 401,22 | 3 111,53 |
| **1. NP - prístavba z roku 1954** |  |  |
| Východisková hodnota | 165,39 €/m2\*32,43 m2\*2,302\*0,95 | 11 729,65 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 161,44 €/m2\*32,43 m2\*2,302\*0,95 | 11 449,51 |
| Technická hodnota | 13,89% z 11 449,51 | 1 590,34 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota po dokončení [€]** | **Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. nadzemné podlažie | 57 215,96 | 55 849,47 | 7 145,93 |
| **Spolu** | **57 215,96** | **55 849,47** | **7 145,93** |

**Dokončenosť stavby:** (55 849,47€ / 57 215,96€) \* 100 % = 97,61 %

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Plot – vstupné vráta a vrátka oddeľujúce rodinný dom s.č. 169 od miestnej ulice

Plot oddeľujúci vstupný dvor od prístupovej cesty pozostáva z plných plechových vrát a plných plechových vrátok ukotvených v oceľových stĺpikoch obetónovaných v nezámrznej hĺbke. Celková výška je 1,50 m, dĺžka vstupu predstavuje 4,70 m a podľa získaných údajov boli osadené v r. 1970. Vzhľadom na ich údržbu im základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 4,70m | 170 | 5,64 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 €/m** |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|  | a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|  | a) plechové plné | 1 ks | 4050 | 134,44 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  4,70 m**Pohľadová plocha výplne:**  4,7\*1,50 = 7,05 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 oddeľujúci rodinný dom s.č. 169 od miestnej ulice | 1970 | 46 | 4 | 50 | 92,00 | 8,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (4,70m \* 5,64 €/m + 1ks \* 246,80 €/ks + 1ks \* 134,44 €/ks) \* 2,302 \* 0,95 | 891,70 |
| Technická hodnota | 8,00 % z 891,70 € | 71,34 |

#### 2.2.2 Plot z murovaných tvárnic oddeľujúci dvor od susednej parcely

Plot oddeľujúci dvor od susednej parcely je z betónového základu a monolitickej betónovej podmurovky vo výške 45 cm nad upraveným terénom. Konštrukcia plotu pozostáva z vymurovaných stĺpikov z betónových tvárnic do výšky 120 cm medzi ktorými sú vmurované plotové dierované tvárnice. Celková dĺžka murovaného plotu je 7,30 m Plot bol podľa získaných informácií od majiteľky susednej stavby zhotovený v roku 1984.

Vzhľadom na jeho údržbu jeho základná životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 40 rokov

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 7,30m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 7,30m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic | 8,76m2 | 755 | 25,06 €/m |

**Dĺžka plotu:**  7,3 m**Pohľadová plocha výplne:**  7,3\*1,20 = 8,76 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 murovaných tvárnic oddeľujúci dvor od susednej parcely | 1984 | 32 | 8 | 40 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (7,30m \* 53,98 €/m + 8,76m2 \* 25,06 €/m2) \* 2,302 \* 0,95 | 1 341,84 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 1 341,84 € | 268,37 |

#### 2.2.3 Plot zo strojového pletiva oddeľujúci dvor od susednej parcely

Oplotenie pozostáva z oceľových stĺpikov obetónovaných v zemi na ktorých je uchytené strojové drôtené pletivo vysoké 150 cm v celkovej dĺžke 10,30 m. Oplotenie bolo podľa získaných údajov zriadené v roku 1984. Jeho základná životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 50 rokov

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 10,30m | 170 | 5,64 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 15,45m2 | 380 | 12,61 €/m |

**Dĺžka plotu:**  10,3 m**Pohľadová plocha výplne:**  10,3\*1,50 = 15,45 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 zo strojového pletiva oddeľujúci dvor od susednej parcely | 1984 | 32 | 18 | 50 | 64,00 | 36,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (10,30m \* 5,64 €/m + 15,45m2 \* 12,61 €/m2) \* 2,302 \* 0,95 | 553,10 |
| Technická hodnota | 36,00 % z 553,10 € | 199,12 |

### 2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.3.1 Vonkajšie predložené schody z dvora do átria

Vonkajšie predložené schody na parcele KN-C č. 21/1, ktorými sa prekonáva výškový rozdiel medzi úrovňou terénu a úrovňou spevnenej plochy pred vstupom do átria zo strany dvora. Schody sú riešené ako jednoduché jednoramenné priamočiare betónové monolitické, s uložením na terén. Predstavujú spolu 5 schodiskových stupňov s podstupnicami, s dĺžkou jedného stupňa 0,80 bm. Nášľapnou vrstvou schodiskových stupňov je betónová mazanina. Vonkajšie predložené schody boli vybudované v roku 1954 spolu s prístavbou k pôvodnému domu..

Vo výpočte uvažujem s ich životnosťou 70 rokov. Ich opotrebenie som pre účel ohodnotenia určil odborným odhadom ( lineárnou metódou).

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**Bod:**  10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru**Kód KS:**  2112 Miestne komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  215/30,1260 = 7,14 €/bm stupňa**Počet merných jednotiek:**  5\*0,80 = 4 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 predložené schody z dvora do átria | 1954 | 62 | 8 | 70 | 88,57 | 11,43 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 4 bm stupňa \* 7,14 €/bm stupňa \* 2,302 \* 0,95 | 62,46 |
| Technická hodnota | 11,43 % z 62,46 € | 7,14 |

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom súp.číslo 169, k.ú. Nitrianska Blatnica | 55 849,47 | 7 145,93 |
| Plot oddeľujúci rodinný dom s.č. 169 od miestnej ulice | 891,70 | 71,34 |
| Plot z murovaných tvárnic oddeľujúci dvor od susednej parcely | 1 341,84 | 268,37 |
| Plot zo strojového pletiva oddeľujúci dvor od susednej parcely | 553,10 | 199,12 |
| Vonkajšie predložené schody z dvora do átria | 62,46 | 7,14 |
| **Celkom:** | **58 698,57** | **7 691,90** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Nitrianska Blatnica, obec Nitrianska Blatnica v Nitrianskom kraji v okrese [Topoľčany](https://sk.wikipedia.org/wiki/Okres_Kom%C3%A1rno). Nitrianska Blatnica leží v severozápadnej časti Nitrianskej sprašovej pahorkatiny pri juhovýchodnom úpätí Považského Inovca a na hornom toku potoka Blatnica. Stred obce má nadmorskú výšku 242 m, chotár 192-617 m. Pozdĺžne chrbty chotára, rozčlenené v hornej časti výmoľmi, sú pokryté sprašovými hlinami, juhovýchodné svahy druhohornými horninami. Sú porastené dubovohrabovými lesmi s prímesou borovice. S počtom obyvateľov 1 197 osôb sa obec radí medzi stredné obce regiónu.

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce (ZÚO), v tesnej blízkosti jej centra. Aktuálny technický stav rodinného domu je nevhodný na trvalé bývanie, nakoľko je v havarijnom stave a nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú opravu resp. rekonštrukciu. Samostatne stojaci rodinný dom s oplotením od ulice a z časti od susednej nehnuteľnosti s nepoužiteľnou studňou bez vonkajších úprav, bez pripojenia na verejné inžinierske siete s dvorom a záhradou je umiestnený v obytnej zóne v uličnej zástavbe v tesnej blízkosti  obchodného centra obce. Hodnota príslušenstva k domu znižujúca jeho hodnotu – je potrebné ho odstrániť. Jeho dispozičné riešenie je nevhodné, neumožňujúce bývanie. Rezerva plochy na výstavbu nie je žiadna. Orientácia hlavných miestností je SZ-SV. Dopyt v porovnaní s ponukou je pri podobných domoch nižší. V obci sú obmedzené pracovné možnosti obyvateľstva, nezamestnanosť je nad 10%, nezamestnanosť v okrese Topoľčany sa pohybuje podľa štatistického úradu na úrovni 9,61 %. V mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva. Rodinný dom je postavený v miernom severnom svahu so sklonom cca 5%. Z inžinierskych sietí je v obci možnosť napojenia na verejný vodovod, elektrický rozvod NN, rozvodnú sieť plynu a verejnú kanalizáciu. Dopravné spojenie s obcou je prímestským autobusom. V rámci občianskej vybavenosti sa v obci nachádza obecný úrad, kultúrne zariadenie, predajňa potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru, pohostinské služby, pošta, knižnica, futbalové ihrisko, telocvičňa, zabezpečený je pravidelný zber komunálneho odpadu a jeho zneškodňovanie, sú tu základná a materská škola, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, komerčná banka. 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. V okolí stavby sa nepredpokladá žiadna zmena. Nehnuteľnosť je bez výnosu. Podľa znalca sa jedná o veľmi problematickú nehnuteľnosť.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Nehnuteľnosť je dlhodobo neobývaná, nespĺňa ani základné technické a hygienické podmienky na bývanie, je bez vnútorného zariadenia a sociálneho vybavenia, odpojená od inžinierskych sietí je neobývateľná a potrebuje komplexnú vnútornú aj vonkajšiu opravu – komplexnú rekonštrukciu.

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

Podľa LV č. 28 na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložného práva. Na získanom liste vlastníctva z katastrálneho portálu neboli evidované vecné bremená ani závady. Počas obhliadky znalec nezistil iné riziká, nájomné práva ani iné závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú. 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.

### 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** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,110 | 13 | 1,43 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 0,400 | 30 | 12,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | V. | 0,020 | 8 | 0,16 |
| **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 - je potrebné ho odstrániť | V. | 0,020 | 6 | 0,12 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | IV. | 0,110 | 10 | 1,10 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,200 | 9 | 1,80 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,400 | 6 | 2,40 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností k SZ - SV | IV. | 0,110 | 5 | 0,55 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | severný svah o sklone 5% - 25% | III. | 0,200 | 6 | 1,20 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 0,400 | 7 | 2,80 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,020 | 7 | 0,14 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,020 | 4 | 0,08 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | veľmi problematická nehnuteľnosť | V. | 0,020 | 20 | 0,40 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **35,61** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 35,61/ 180 | 0,198 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 7 691,90 € \* 0,198 | **1 523,00 €** |

### 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. 28 zapísané ako parc. KN-C č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 v k.ú. Nitrianska Blatnica, obec Nitrianska Blatnica

**POPIS**

Pozemky evidované na LV č. 28 vedené na parc. KN C č. 21/3 a 22 ako zastavané plochy a nádvoria predstavujú pozemky na ktorom stojí rodinný dom s.č. 169 s  príslušenstvom. Pozemok na parcele KN-C č. 21/1 zastavané plochy a nádvoria predstavuje dvor a pozemok na parc. KN-C č. 20/1 záhrady je dlhodobo nevyužitý. Pozemky sa nachádzajú v zastavanej časti obce Nitrianska Blatnica k.ú. Nitrianska Blatnica, ktorá má podľa webovej stránky obce 1197 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:** Jedná sa o pozemky, ktoré predstavujú jeden súvislý celok v centrálnej časti obce v  blízkosti miestnej komunikácie s dobrou dostupnosťou do centra obce pešo i autom.

**Intenzita využitia:** Parcely č. 21/3 a č.22 zastavané plochy a nádvoria sú zastavané obytným rodinným domom s.č.169, ktorý je v nevyhovujúcom technickom stave bez vnútorného zariadenia a vybavenia. Na dlhodobo neobývanom dome sa pre zanedbanú údržbu začínajú prejavovať závažné konštrukčné poruchy. Pozemky ležiace na parc. KN-C č. 20/1 a KN-C č. 21/1 sú spustnuté, zarastené a v súčasnom stave nevyužiteľné.

**Dopravné spojenie s obcou:** Spojenie s centrom obce je pešo do 5 minút, kde sa nachádza aj zastávka prímestskej dopravy, vlastným autom do okresného mesta Topoľčany cesta trvá asi 20 až 25 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:** Jedná sa o obytnú zónu v zastavanom území obce, v časti obce 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 dobrá vybavenosť, ako miestny rozvod vody, elektrickej energie,  rozvodná sieť zemného plynu a verejná kanalizácia.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**: Vzhľadom na polohu a záujem o kúpu podobných pozemkov v uvedenej lokalite s povyšujúcim koeficientom sa neuvažuje. Z pohľadu znalca sa jedná o zdevastovaný a neudržiavaný pozemok a z uvedeného dôvodu je v ohodnotený použitý koeficient redukujúceho faktora v hodnote 0,9, čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto oblasti.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 20/1 | záhrada | 109 | 109,00 | 1/1 | 109,00 |
| 21/1 | zastavané plochy a nádvoria | 89 | 89,00 | 1/1 | 89,00 |
| 21/3 | zastavané plochy a nádvoria | 66 | 66,00 | 1/1 | 66,00 |
| 22 | zastavané plochy a nádvoria | 68 | 68,00 | 1/1 | 68,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **332,00** |

**Obec:**  Nitrianska Blatnica**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 | 1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí | 0,90 |
| 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 | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,30 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,90 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,90 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,30 \* 1,00 \* 0,90 | 0,7160 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,7160 | 2,38 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 332,00 m2 \* 2,38 €/m2 | 790,16 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 20/1 | 259,42 |
| parcela č. 21/1 | 211,82 |
| parcela č. 21/3 | 157,08 |
| parcela č. 22 | 161,84 |
| **Spolu** | **790,16** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č.169 na parc. KN-C č. 21/3 a č. 22 s príslušenstvom a stanovenie hodnoty pozemkov evidovaných na LV č. 28 ako parc. KN-C č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 v k.ú. Nitrianska Blatnica, obec Nitrianska Blatnica v okrese Topoľčany. 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 10. 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: 1 523,00 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 790,16 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom súp.číslo 169, k.ú. Nitrianska Blatnica | 1 414,90 |
| Plot oddeľujúci rodinný dom s.č. 169 od miestnej ulice | 14,13 |
| Plot z murovaných tvárnic oddeľujúci dvor od susednej parcely | 53,14 |
| Plot zo strojového pletiva oddeľujúci dvor od susednej parcely | 39,43 |
| Vonkajšie predložené schody z dvora do átria | 1,41 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemky evidované na LV č. 28 zapísané ako parc. KN-C č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 v k.ú. Nitrianska Blatnica, obec Nitrianska Blatnica - parc. č. 20/1 (109 m2) | 259,42 |
| Pozemky evidované na LV č. 28 zapísané ako parc. KN-C č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 v k.ú. Nitrianska Blatnica, obec Nitrianska Blatnica - parc. č. 21/1 (89 m2) | 211,82 |
| Pozemky evidované na LV č. 28 zapísané ako parc. KN-C č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 v k.ú. Nitrianska Blatnica, obec Nitrianska Blatnica - parc. č. 21/3 (66 m2) | 157,08 |
| Pozemky evidované na LV č. 28 zapísané ako parc. KN-C č. 20/1, 21/1, 21/3, 22 v k.ú. Nitrianska Blatnica, obec Nitrianska Blatnica - parc. č. 22 (68 m2) | 161,84 |
| **Spolu VŠH** | **2 313,16** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **2 310,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 310,00 €**

Slovom: **Dvetisíctristodesať Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by nejakým spôsobom vplývali na využívanie tunajších nehnuteľností. Rodinný dom s. č. 169 môže byť po vykonaní rozsiahlej oprave resp. po celkovej rekonštrukcie vhodný na štandardné trvalé bývanie alebo rekreačné využívanie. V súčasnosti je neobývaný s neukončenými vnútornými a vonkajšími stavebnými úpravami. Od rodinného domu je odpojená elektrika, plyn aj voda. Nutnosť opätovného pripojenia vrátane meracích prístrojov na odberných miestach. V časti „Ťarchy“ sú na LV č.28 vyznačené zápisy záložného práva.

V Banskej Bystrici

Dňa 10. 03. 2016

Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1.** Objednávka zadávateľa  z 02.02. 2016 **1 x A4**

**2.** Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia  **6 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. 28 v k.ú. Nitrianska

Blatnica vyhotoveného dňa 03. 02. 2016 **2 x A4**

**4.** Kópia z katastrálnej mapy pre právne účely zo dňa 03.02. 2016 **1 x A4**

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

**6.** Pôdorys prízemia a suterénu rodinného domu s.č. 169 na základe zamerania **1 x A4**

**7.** Informácia od obce Nitrianska Blatnica o pravdepodobnom veku stavby **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 5/2016 znaleckého denníka č. 1/2016.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 5/2016.