**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 012016-1 z 15.01. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**1/2016**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 49 s príslušenstvom a stavebnými úpravami na parc. KN-C č.22/2 v k.ú. Klenovec, na ul. Klenovčok v obci Klenovec. Pozemky na parc. KN-C č.22/2, parc. KN-C č.23 zapísané na LV č. 625 a pozemok na parc. č. KN-C 22/3 so spoluvlastníckym podielom pod B/2 v  ½, zapísaného na LV č.708 v k.ú. Klenovec, obec Klenovec pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 53 strán ( z toho 19 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4 + 1x CD + 1 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. 49 s príslušenstvom a stavebnými úpravami na parc. KN-C č. 22/2 v k.ú. Klenovec, na ul. Klenovčok v obci Klenovec. Pozemky na parc. KN-C č.22/2, parc. KN-C č.23 zapísané na LV č. 625 a pozemok na parc. č. KN-C 22/3 so spoluvlastníckym podielom pod B/2 v  ½, zapísaného na LV č.708 pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

15.01. 2016 – dátum predloženia požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku

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

06.02. 2016 – dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

19.02. 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
* Znalecký posudok číslo 70/2013 vypracovaný Ing. Jaroslavom Zorňanom 26.5.2013

* 1. **Obstarané znalcom :**
* Zameranie a porovnanie pôdorysných rozmerov objektu rodinného domu s.č. 49 s údajmi z posudku č. 70/2013 – údaje podľa zisteného stavu počas obhliadky zo dňa 06.02. 2016
* List evidencie súpisných čísel budov určujúci vek užívania stavby vyžiadaný od obce Klenovec
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 06.02. 2016
* Výpis z listu vlastníctva č. 625 a LV č. 708, obec Klenovec, k. ú. Klenovec vytvorený cez katastrálny portál dňa 28. 01. 2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 01.02. 2016
* Zápisnica z miestneho šetrenia zo dňa 06.02. 2016
* Prieskum realitného trhu

**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 má 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: Rimavská Sobota

Obec: Klenovec

Katastrálne územie: Klenovec

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 625**

*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.

 22/2 92 Zastavané plochy a 15 1

 nádvoria

 23 103 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

Ostatné parcely nevyžiadané

 **Stavby**

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

 49 22/2 10 Rodinný dom 1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

*Kód umiestnenia stavby:*

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

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

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

 1 Radič Pavel r. Radič a Jolana Radičová r. Radičová, 980 55, Klenovec, 1/ 1

 č. 49, SR, D:Klenovčok

 Dátum narodenia : 31.07.1972 Dátum narodenia : 15.04.1975

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Levice (JUDr. Alena Szalayová) na pozemky C KN parc.č. 22/2 (č.s.49), parc.č.23, podľa EX 1018/2008 (P2 560/08), zapísané dňa 3.9.2008 - 226/2008

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Rudolf Krutý) na pozemky C KN parc.č. 22/2 (č.s.49), 23 podľa EX 6874/07 (P2 410/2009), zapísané dňa 20.5.2009 - 132/2009;

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Trnava (Mgr. Dušan Čerešňa) na stavbu a pozemky C KN parc. č. 22/2 (č.s. 49 rodinný dom), 23, podľa Ex 426/2012 (P 467/2012), zapísané dňa 13.06.2012 - 156/2012,

Poznámka

Exekučný príkaz na predaj nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Trnava (Mgr. Dušan Čerešňa) na stavbu a pozemky C KN parc. č. 22/2 (č.s. 49 rodinný dom), 23, podľa Ex 426/2012 (P 537/2012), zapísaný dňa 10.07.2012 - 192/2012,

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žilina (JUDr. Jozef Rišian) na stavbu a pozemky C KN parc. č. 22/2 (č.s. 49 rodinný dom), 23, podľa EX 3602/2012-21 (P 103/2013), zapísané dňa 06.02.2013 - 45/2013,

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č.V 37/97-145/97;

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

1

Vklad záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemok C KN parc.č. 22/2, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 92 m2, parc.č. 23, druh záhrady, výmera 103 m2 a na stavbu rodinný dom č.s.49 na C KN parc.č. 22/2, podľa zmluvy V 1166/2006, zapísané dňa 10.07.2006 - 181/2006; Zmluva o postúpení pohľadávky uzatvorená v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi: Všeobecná úverová banka, a.s., ako postupcom a 2T Future s.r.o., Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka, ako postupníkom, podľa P 280/2013, Z 807/2013 - 131/13;

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Intrum Justitia Slovakia, s.r.o., Karadžičova 8, 810 00 Bratislava od Exekútorského úradu Trnava (Mgr. Dušan Čerešňa) na stavbu a pozemky C KN parc. č. 22/2 (č.s. 49 rodinný dom), 23, podľa Ex 426/2012 (Z 2463/2012), zapísané dňa 10.07.2012 - 193/2012,

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Údernícka 5, 851 01 Bratislava od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Rudolf Krutý) na pozemky C KN parc.č. 22/2, 23 a na stavbu s.č. 49 rodinný dom na C KN p.č. 22/2, podľa EX 824/10u (Z 2841/2012), zapísané dňa 30.7.2012 - 216/12

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava od Exekútorského úradu Žilina (JUDr. Jozef Rišian) na stavbu a pozemky C KN parc. č. 22/2 (č.s. 49 rodinný dom), 23, podľa EX 3602/2012-22 (Z 524/2013), zapísané dňa 06.02.2013 - 46/2013,

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grosslingova 77, 824 68 Bratislava, od Exekútorského úradu Levice (JUDr. Alena Szalayová) na stavbu a pozemky C KN parc.č. 22/2 (č.s.49 rodinný dom), 23, podľa Ex 1018/2008 (Z 2279/2013), zapísané dňa 06.06.2013 - 204/2013;

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného PROFI CREDIT SLOVAKIA, spol. s r.o. Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26, od Exekútorského úradu Košice (JUDr. Ján Sokol), na pozemky a stavbu C KN parc.č. 22/2 (č.súp. 49 rodinný dom), 23, podľa EX 2532/2013-29 (Z 2074/2015), zapísané dňa 10.06.2015 - 273/15;

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného PROFI CREDIT SLOVAKIA, spol. s r.o. Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26, od Exekútorského úradu Košice (JUDr. Ján Sokol), na pozemky a stavbu C KN parc.č. 22/2 (č.súp. 49 rodinný dom), 23, podľa EX 2523/2013-34 (Z 3429/2015), zapísané dňa 01.10.2015 - 468/15;

Iné údaje:

1. Z 219/2011 - 82/2011;

*Poznámka:*

 Bez zápisu.

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 708**

*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.

 22/3 53 Zastavané plochy a 18 1

 nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

*Umiestnenie pozemku:*

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

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

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

 1 Radič Gejza r. Radič a Jolana Radičová r. Radičová, Klenovčok 48, 1/ 2

 Klenovec, PSČ 985 03, SR

 Dátum narodenia : 13.05.1956 Dátum narodenia : 27.02.1958

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Rudolf Krutý) na pozemky C KN parc.č. 22/3 podľa EX 6874/07 (P2 409/009), zapísané dňa 20.5.2009 - 131/2009;

Poznámka

Oznámenie o začatí realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby od Všeobecnej úverovej banky a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava zastúpený s Advokátskou kanceláriou Gallo s.r.o., JUDr. Michal Gallo, Jilemnického č. 30, 036 01 Martin, na pozemok C KN p.č.22/3, podľa P 1350/2011, zapísané dňa 16.12.2011 - 437/2011

Poznámka

Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby 1. kolo od Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava na pozemoky C KN parc.č. 22/3, podľa Zn. 1024/2015 (P 25/2016), zapísané dňa 27.01.2016 - 40/2016;

Titul nadobudnutia RI 269-270/82 - 63/82,

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

 2 Radič Pavel r. Radič a Jolana Radičová r. Radičová, 980 55 Klenovec 1/ 2

 č.49 SR (Klenovčok)

 Dátum narodenia : 31.07.1972 Dátum narodenia : 15.04.1975

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Levice (JUDr. Alena Szalayová) na spoluvlastnícky podiel 1/2 na pozemky C KN parc.č. 22/3 podľa EX 1018/2008 (P2 560/08), zapísané dňa 3.9.2008 - 226/2008

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Trnava (Mgr. Dušan Čerešňa) na pozemok C KN parc. č. 22/3, podľa Ex 426/2012 (P 467/2012), zapísané dňa 13.06.2012 - 156/2012,

Poznámka

Exekučný príkaz na predaj nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Trnava (Mgr. Dušan Čerešňa) na pozemok C KN parc. č. 22/3, podľa Ex 426/2012 (P 537/2012), zapísaný dňa 10.07.2012 - 192/2012,

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žilina (JUDr. Jozef Rišian) na pozemok C KN parc. č. 22/3, podľa EX 3602/2012-21 (P 103/2013), zapísané dňa 06.02.2013 - 45/2013,

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 37/97-145/97;

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

1

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na spoluvlastnícky podiel 1/2, na pozemky C KN parc.č.22/3, podľa zmluvy č.Z 16347/08 (V 1425/2008), zapísané dňa 21.5.2008-133/08;

2

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Intrum Justitia Slovakia, s.r.o., Karadžičova 8, 810 00 Bratislava od Exekútorského úradu Trnava (Mgr. Dušan Čerešňa) na pozemky C KN parc. č. 22/3, podľa Ex 426/2012 (Z 2463/2012), zapísané dňa 10.07.2012 - 193/2012,

2

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Údernícka 5, 851 01 Bratislava od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Rudolf Krutý) na pozemok C KN parc.č. 22/3, podľa EX 824/10u (Z 2841/2012), zapísané dňa 30.7.2012 - 216/12

2

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava od Exekútorského úradu Žilina (JUDr. Jozef Rišian) na pozemok C KN parc. č. 22/3, podľa EX 3602/2012-22 (Z 524/2013), zapísané dňa 06.02.2013 - 46/2013,

2

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grosslingova 77, 824 68 Bratislava, od Exekútorského úradu Levice (JUDr. Alena Szalayová) na pozemok C KN parc.č. 22/3, podľa Ex 1018/2008 (Z 2279/2013), zapísané dňa 06.06.2013 - 204/2013;

2

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného PROFI CREDIT SLOVAKIA, spol. s r.o. Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26, od Exekútorského úradu Košice (JUDr. Ján Sokol), na pozemok C KN parc.č. 22/3, podľa EX 2532/2013-29 (Z 2074/2015), zapísané dňa 10.06.2015 - 273/15;

2

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného PROFI CREDIT SLOVAKIA, spol. s r.o. Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26, od Exekútorského úradu Košice (JUDr. Ján Sokol), na pozemok C KN parc.č. 22/3, podľa EX 2523/2013-34 (Z 3429/2015), zapísané dňa 01.10.2015 - 468/15;

Iné údaje:

1. Z 219/2011 - 82/2011;

*Poznámka:*

 Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.02.2016 bez účasti spoluvlastníkov nehnuteľnosti. Vstup do priestorov nehnuteľnosti bol voľný, prístup do domu bol umožnený, nakoľko hlavný vchod do domu s.č.49 nebol uzamknutý. Počas obhliadky boli znalcom a jeho asistentom kontrolne premerané všetky vnútorné priestory a následne porovnané s údajmi v ZP č.70/2013. Súčasne bola nehnuteľnosť fotograficky zdokumentovaná a spísaná zápisnica z obhliadky.

Zameranie vykonané dňa 06.02. 2016

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.02. 2016

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

 Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

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

Technická dokumentácia - Projektová dokumentácia k uvedeným stavbám poskytnutá nebola. Počas obhliadky nehnuteľností bolo vykonané zameranie skutočného stavu ohodnocovaných stavebných objektov a porovnané s údajmi podľa ZP č. 70/2013.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 625 je zapísaná stavba rodinný dom s. č. 49 na parc. KNC č. 22/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 92 m2.

Rodinný dom súpisné číslo 49 evidovaný v súbore geodetických informácií v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou. V čase miestnej ohliadky bol hodnotený rodinný dom nadväzujúci na prednú stavbu domu s.č.48 označený na čelnej fasáde tohto domu v smere od ulice súpisným číslom 49. V katastrálnej mape je stavba zakreslená v súlade a v rozsahu ako je v skutočnosti aj zrealizovaná. Stavba garáže bez súpisného čísla na liste vlastníctva evidovaná nie je.

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

**Stavby zapísané na LV č. 625:**

Rodinný dom s. č. 49 na parc. KN-C č. 22/2 zapísaný na LV č. 625

**Príslušenstvo k rodinnému domu:**

Samostatná garáž bez súp. čísla oddelená vonkajším keramickým schodiskom od rodinného domu s.č.49 na parcele KN-C č. 22/2

Vonkajšie keramické schody, prípojka NN, prípojka plynu, spoločný plot od ulice.

**Pozemky zapísané na LV č.625:**

parc. KN č. 22/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 92 m2

parc. KN č. 23 záhrady o výmere 103 m2

**Pozemky zapísané na LV č.708:**

parc. KN č. 22/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m2

Spoluvlastnícky podiel k uvedenému pozemku v ½ k celku

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

Predmetom ohodnotenia nie sú vonkajšie úpravy – betónové schody vedúce na záhradu a inžinierske siete (vodovodná a kanalizačná prípojka), ktoré trvalo neslúžia svojmu účelu a ich východisková hodnota sa v zmysle metodiky USI Žilina rovná 0,- €.

## 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 dvojpodlažný dom s. č. 49, k.ú. Klenovec, obec Klenovec

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby a napojenie na inžinierske siete**

Rodinný dom súp. číslo 49 so samostatnou  garážou bez súp. čísla a s príslušenstvom je postavený na parc. KN-C č. 22/2 v katastrálnom území Klenovec, v obci Klenovec, okres Rimavská Sobota.

Rodinný dom v uličnej zástavbe rodinných domov je riešený ako samostatný dom so spoločnou deliacou stenou s rodinným domom s. č. 48. Dom so samostatným vstupom je prístupný cez spoločný dvor. Jedná sa o dvojpodlažný dom (dve podzemné podlažia zapustené z jednej strany celé v rastlom teréne) s jedným nadzemným podlažím predstavujúcim neobytný povalový priestor bez stavebných úprav prekrytý sedlovou strechou. Dom osadený v príkrom svahu má pravouhlý pôdorys v tvare obdĺžnika. Zhotovený je ako “tradičná“ murovaná stavba (murované zvislé nosné konštrukcie, betónové monolitické stropy), prekrytá šikmou strechou.

Zastavaná pôdorysná plocha stavby rodinného domu je 70,40 m2. Dom nemá vlastnú vodovodnú prípojku, jeho užívanie je podmienené napojením na zdroj vody zo susedného rodinného domu, kanalizačná prípojka je zvedená do trativodu. Rodinný dom má vlastnú elektrickú prípojka NN a je napojený na verejný plynovod. Stavba je určená výlučne za účelom bývania a svojou dispozíciou predstavuje jednu bytovú jednotku.

Na dvore je ako vedľajšia stavba k rodinnému domu postavená garáž bez súpisného čísla. Okrem zastavanej plochy pod rodinným domom a vedľajšími stavbami patrí k rodinnému domu záhrada na parc. KN-C č. 23 a dvor na parcele KN-C č.22/3 s ½ spoluvlastníckym podielom vlastníkov nehnuteľnosti. Stavba je komunikačne napojená cez spoločný dvor na miestnu cestnú komunikáciu.

**Dispozičné riešenie a popis podlaží:**

Dispozíciu podlaží stavby rodinného domu tvoria miestnosti v I.PP a v II. PP.

I.PP ( 1. podzemné podlažie) – vstupná predsieň, kuchyňa, špajza, kúpeľňa, 1 x izba

II. PP (2. podzemné podlažie) – hospodárska kuchyňa, špajza, sklad

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

Hodnotený dvojpodlažný rodinný dom s  dvomi podlažiami nachádzajúcimi sa pod úrovňou okolitého terénu sú v zmysle použitej metodiky posudzované ako I. PP a II. PP. Nadzemné podlažie predstavuje len nevyužitý povalový priestor prekrytý šikmou sedlovou strechou. Stavba je zo zadnej západnej strany osadená na výšku obidvoch podlaží v rastlom teréne bez zvislej izolácie, čo spôsobuje presakovanie zemnej vlhkosti cez obvodovú stenu a jej postupné zvetrávanie. Dom je založený na základových pásoch z prostého betónu prekladaného kameňom, s poškodenou vodorovnou hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti.Nosné steny II. PP podlažia hrúbky 600 mm sú z kamenného muriva, nosné steny I. PP podlažia hrúbky 450 mm sú vymurované z plných pálených tehál. Vnútorné nenosné deliace priečky sú zhotovené z plných pálených tehál v skladobnej hrúbke 150 mm, komínové telesá pre  sporák na pevné palivo sú z plných pálených tehál. Vnútorný povrch obvodových stien a vnútorných deliacich stien je omietnutý hladkou vápennou resp. štukovou omietkou. V hospodárskej kuchyni umiestnenej v II.PP je časť steny obložená poškodeným keramickým obkladom. Stropy nad II.PP sú monolitické železobetónové, doskové s rovným podhľadom, omietnuté hladkou omietkou a omaľované. Stropy nad I.PP sú drevené trámové s rovným podbíjaním podhľadom s  rákosom omietnutím hladkou omietkou.Nosnou konštrukciou šikmej sedlovej strechy hambálkovej sústavy je drevený väznicový krov, hydroizolačnou vrstvou je jednodrážková (pálená) škridla, uložená na drevených latách.Klampiarske konštrukcie strechy, len oplechovanie, žľaby a zvody z južnej strany sú zhotovené z  pozinkovaného plechu bez ochranného náteru, okná bez vonkajšieho oplechovania parapetov. Vonkajší povrch fasádnej steny v smere od vstupného dvora je z hladkej omietky, z ostatných strán v nadzemných plochách obvodových stien je povrchová úprava z vápennej hrubej omietky. Štít sedlovej strechy je zo  zadnej stany obitý drevenými doskami s prístupovými drevenými vrátkami. Vnútorné schody sa v objekte nenachádzajú, prístup do jednotlivých podlaží je samostatným vstupom z exteriéru*.* Vonkajšie hlavné vstupné dvere do domu ako aj ostatné vnútorné dvere sú otváravé jednokrídlové drevené hladké plné resp. čiastočne presklené osadené v dverných oceľových zárubniach. Okná sú drevené, dvojité s doskovým ostením, zasklené obyčajným sklom.Nášľapnými vrstvami podláh v jednotlivých obytných miestnostiach rodinného domu na I.PP sú drevené dosky, v ostatných miestnostiach na obidvoch podlažiach prevažuje podlaha z keramickej dlažby, čiastočne z cementového poteru. V  čase obhliadky bol objekt bez rozvodu plynu, bez vykurovacích telies a bez zdroja na prípravu teplej úžitkovej vody. Ostali pomerne zachovalé vnútorné rozvody studenej a teplej vody na I.PP riešené v plastovom potrubí, v II. PP len rozvod studenej vody v oceľovom pozinkovanom potrubí. Existujúca elektroinštalácia pôvodná na svetelnú inštaláciu pre 220 V, káblový rozvod ukončený bez istenia poistkami – prívod elektriky do objektu odpojený. Rozvody vnútornej kanalizácie od zdravotechnických zariaďovacích predmetov sú vyvedené plastovým potrubím do vonkajšieho trativodu.Kuchyňa bez vnútorného vybavenia. V spoločnej kúpeľni s WC je osadená obmurovaná oceľová smaltovaná vaňa s nástennou obyčajnou zmiešavacou batériou s hadicou so sprchovacou družicou a keramická WC Combi misa. Steny kúpeľne okrem vane bez keramického obkladu.

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

Kolaudačné rozhodnutie ani iný doklad o veku  rodinného domu znalcovi predložené nebolo. Obec Klenovec k požiadavke o veku stavby v rámci súčinnosti znalcovi predložila „List evidencie súpisných čísel budov v obci Klenovec“, kde je zaznamenaný rok uvedenia stavby domu s.č. 49 do užívania rok 1956. Uvedenému roku zodpovedajú použité stavebné materiály pri stavbe domu, jeho konštrukčné riešenie ako aj celkové opotrebenie stavby pri vykonávanej údržbe. Zo získaných údajov znalec stanovuje vek rodinného domu k dátumu obhliadky na 60 rokov.

Podľa údajov získaných zo znaleckého posudku č. 70/2013 boli v dome po jeho nadobudnutí novým vlastníkom v roku 1997 vykonané stavebné úpravy spočívajúce vo vybudovaní kúpeľne, zriadení kuchyne, rozvodu vody, vyhotovení vnútornej kanalizácie a zavedení rozvodu plynu. V čase obhliadky bol rodinný dom dlhodobo neobývaný, bez akejkoľvek údržby v nevyhovujúcom technickom stave. Uvedené stavebné úpravy pri nadobudnutí domu novým vlastníkom v roku 1997 sa v dome nenachádzali. Stavba vykazuje výrazné poškodenie stavebných prvkov prejavujúce sa hlavne na vonkajších a vnútorných povrchoch stien, ktoré sú značne zvetralé a vplyvom vlhkosti sú napadnuté plesňou. Z prvkov dlhodobej životnosti je poškodená konštrukcia krovu so zastrešením. Drevené prvky konštrukcie krovu sú oslabené hnilobou a cez poškodenú škridlovú krytinu dochádza k zatekaniu zrážkovej vody. Poškodené sú aj prvky krátkodobej životnosti ( okná, dvere, drevené podlahy). Rodinný dom je bez použiteľného technického a sanitného zariadenia. Vzhľadom na popísané okolnosti, vykonávanú údržbu a súčasný technický stav domu stanovujem opotrebenie stavby pre účel jej ohodnotenia lineárnou metódou. Celkovú životnosť rodinného domu vzhľadom na vykonávanú údržbu a jeho súčasný stav stanovujem na 90 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. PP | 1956 | (6,05\*10,50)+(1,55\*5,25)-(0,60\*2,10)  | 70,4 | 120/70,4=1,705 |
| 2. PP | 1956 | 6,40\*6,05 | 38,72 | 120/38,72=3,099 |
| 1. NP | 1956 | (6,05\*10,50)+(1,55\*5,25)-(0,60\*2,10)  | 70,4 | 120/70,4=1,705 |

**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** | **Dokon.** | **Výsled.** |
| **1** | **Osadenie do terénu** |  |  |  |
|  | 1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie | 560 | 100 | 560,0 |
| **4** | **Murivo** |  |  |  |
|  | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 | 100 | 1290,0 |
| **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 | 80 | 320,0 |
| **7** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 | 100 | 760,0 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |  |  |
|  | 14.2.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3 | 35 | 100 | 35 |
|  | 14.4.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3 | 20 | 100 | 20 |
|  | 14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3 | 30 | 100 | 30 |
|  | 14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3 | 15 | 100 | 15 |
| **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 | 90 | 306,0 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |  |  |
|  | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 | 100 | 185,0 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |  |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 | 100 | 150,0 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |  |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 | 80 | 124,0 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |  |  |
|  | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 35 | 80 | 28,0 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |  |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 | 80 | 28,0 |
|  | **Spolu** | **4305** |  | **4078,5** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |  |  |
|  | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 | 100 | 10,0 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |  |  |
|  | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |  |  |
|  | 38.4 ostatné (1 ks) | 15 | 80 | 12,0 |
| **39** | **Záchod** |  |  |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 80 | 20,0 |
|  | **Spolu** | **80** |  | **72,0** |

**2. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **1** | **Osadenie do terénu** |  |
|  | 1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie | 780 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm | 690 |
| **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.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.4.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3 | 20 |
|  | 14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3 | 15 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením | 340 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |
|  | 30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody | 30 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
|  | **Spolu** | **3950** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 |
|  | **Spolu** | **25** |

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** | **Dokon.** | **Výsled.** |
| **2** | **Základy** |  |  |  |
|  | 2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie | 425 | 100 | 425,0 |
| **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 | 50 | 27,5 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |  |  |
|  | 14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2 | 20 | 100 | 20 |
|  | **Spolu** | **1480** |  | **1452,5** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Spolu** | **0** |  | **0,0** |

**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. PP | (4305 + 80 \* 1,705)/30,1260 | (4078,5 + 72 \* 1,705)/30,1260 | 147,43 | 139,46 |
| 2. PP | (3950 + 25 \* 3,099)/30,1260 | (3950 + 25 \* 3,099)/30,1260 | 133,69 | 133,69 |
| 1. NP | (1480 + 0 \* 1,705)/30,1260 | (1452,5 + 0 \* 1,705)/30,1260 | 49,13 | 48,21 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. PP | 1956 | 60 | 30 | 90 | 66,67 | 33,33 |
| 2. PP | 1956 | 60 | 30 | 90 | 66,67 | 33,33 |
| 1. NP | 1956 | 60 | 30 | 90 | 66,67 | 33,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. PP z roku 1956** |  |  |
| Východisková hodnota | 147,43 €/m2\*70,40 m2\*2,302\*0,95 | 22 697,99 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 139,46 €/m2\*70,40 m2\*2,302\*0,95 | 21 470,95 |
| Technická hodnota | 33,33% z 21 470,95 | 7 156,27 |
| **2. PP z roku 1956** |  |  |
| Východisková hodnota | 133,69 €/m2\*38,72 m2\*2,302\*0,95 | 11 320,44 |
| Technická hodnota | 33,33% z 11 320,44 | 3 773,10 |
| **1. NP z roku 1956** |  |  |
| Východisková hodnota | 49,13 €/m2\*70,40 m2\*2,302\*0,95 | 7 563,94 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 48,21 €/m2\*70,40 m2\*2,302\*0,95 | 7 422,30 |
| Technická hodnota | 33,33% z 7 422,30 | 2 473,85 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota po dokončení [€]** | **Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. podzemné podlažie | 22 697,99 | 21 470,95 | 7 156,27 |
| 2. podzemné podlažie | 11 320,44 | 11 320,44 | 3 773,10 |
| 1. nadzemné podlažie | 7 563,94 | 7 422,30 | 2 473,85 |
| **Spolu** | **41 582,37** | **40 213,69** | **13 403,22** |

**Dokončenosť stavby:** (40 213,69€ / 41 582,37€) \* 100 % = 96,71 %

### 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

#### 2.2.1 GARÁŽ na pozemku, parcela KN-C č. 23

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby:**

Jedná sa o jednopodlažnú prízemnú stavbu osadenú v  svahovitom teréne s  celou zadnou stenou zapustenou v rastlom teréne. Jednoduchá murovaná stavba zastrešená plochou strechou je postavená na parcele KN-C č.22/2, prístupná je cez spoločný dvor z miestnej komunikácie vstupnými vrátami. Objekt garáže pozostáva z jednej miestnosti využívanej na parkovanie osobného motorového vozidla.

**Stavebno - technický popis a konštrukčné vyhotovenie garáže v čase obhliadky:**

Objekt garáže ja založený v nezámrznej hĺbke na základových pásoch z monolitického betónu prekladaného kameňom bez vodorovnej hydroizolácie. Zvislé nosné konštrukcie sú z plnej pálenej tehly hrúbky 30 cm, v zadnej časti osadené po celej výške cca 2,0 m v pôvodnom teréne bez zvislej izolácie proti zemnej vlhkosti, čo sa prejavuje výrazným zvlhnutým steny a jej postupným zvetrávaným. Strop je zhotovený z monolitickej železobetónovej konštrukcie s rovným podhľadom prekrytej ťažkými natavovacími asfaltovými pásmi, čím vytvára jednoduchú jednoplášťovú strechu, bez klampiarskych konštrukcií. Vonkajšie fasádne povrchové úpravy v nadzemných obvodových stenách tvoria  omietky zo zdrsneného brizolitu. Vnútorné povrchové úpravy predstavujú hrubé vápenno-cementové omietky, podlaha je z hrubej betónovej mazaniny. Miestnosť garáže je bez okenných výplní, vstup je zabezpečený dvojkrídlovými otváravými drevenými vrátami. Pôvodný rozvod elektroinštalácie predstavoval 220 V, v súčasnosti je nefunkčný bez prívodu elektriky. Objekt je nevykurovaný, bez rozvodov vody, kanalizácie a vnútorných inštalácií.

**Údaje o veku a súčasnom technickom stave garáže:**

Doklady k výstavbe resp. kolaudačné rozhodnutie alebo údaje o pridelený súpisného čísla k uvedenej stavbe predložené neboli. Obec Klenovec o veku stavby nemá žiadnu evidenciu. Z uvedených dôvodov znalec pri stanovení veku stavby vychádzal zo získaných údajov podľa ZP č.70/2013 ako aj  podľa ostatných dostupných známych informácii, získaných miestnym šetrením. Podľa takto získaných údajov bol za najpravdepodobnejší rok výstavby garáže stanovený rok 1956, kedy bol postavený aj rodinný domu s.č. 49. Tomuto roku pri zohľadnený doterajšej údržby a kvalite použitých stavebných materiálov zodpovedá aj súčasný stav. Na objekte je vplyvom nekvalitného postupu pri stavebných prácach ( chýbajúca hydroizolácia proti zemnej vlhkosti) evidentné poškodenie tak prvkov dlhodobej ako aj krátkodobej životnosti. Poškodené sú vnútorné a vonkajšie povrchové úpravy, podlahy, vstupné vráta, krytina a v interiéri objektu sa výrazne prejavuje zvlhnutie, zvetrávanie a zaplesnenie uvedených konštrukcií. Vzhľadom na popísané okolnosti a doterajšiu údržbu stanovujem predpokladanú životnosť stavby garáže v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina na 70 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadeníKS: 124 2 Garážové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. PP | 1956 | (3,45\*5,70)+(0,65\*3,50) | 21,94 | 18/21,94=0,820 |
| 1. NP | 1956 | (3,45\*5,70)+(0,65\*3,50) | 21,94 | 18/21,94=0,820 |

**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** | **Dokon.** | **Výsled.** |
| **1** | **Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m** |  |  |  |
|  | 1.2 bez zvislej izolácie | 205 | 100 | 205,0 |
| **3** | **Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)** |  |  |  |
|  | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 | 100 | 1260,0 |
| **4** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov | 565 | 100 | 565,0 |
| **9** | **Vonkajšia úprava povrchov** |  |  |  |
|  | 9.1 brizolit | 480 | 50 | 240,0 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |  |  |
|  | 10.3 vápenná hrubá omietka | 145 | 70 | 101,5 |
| **14** | **Podlahy** |  |  |  |
|  | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 | 100 | 145,0 |
| **18** | **Elektroinštalácia** |  |  |  |
|  | 18.4 len svetelná - poistky | 190 | 50 | 95,0 |
|  | **Spolu** | **2990** |  | **2611,5** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **22** | **Vráta** |  |  |  |
|  | 22.4 plechové alebo drevené otváravé (1 ks) | 295 | 100 | 295,0 |
|  | **Spolu** | **295** |  | **295,0** |

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **2** | **Základy a podmurovka** |  |
|  | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| **7** | **Krytina na plochých strechách** |  |
|  | 7.3 z asfaltových privarovaných pásov | 415 |
|  | **Spolu** | **1030** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Spolu** | **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. PP | (2990 + 295 \* 0,820)/30,1260 | (2611,5 + 295 \* 0,820)/30,1260 | 107,28 | 94,72 |
| 1. NP | (1030 + 0 \* 0,820)/30,1260 | (1030 + 0 \* 0,820)/30,1260 | 34,19 | 34,19 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. PP | 1956 | 60 | 10 | 70 | 85,71 | 14,29 |
| 1. NP | 1956 | 60 | 10 | 70 | 85,71 | 14,29 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. PP z roku 1956** |  |  |
| Východisková hodnota | 107,28 €/m2\*21,94 m2\*2,302\*0,95 | 5 147,36 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 94,72 €/m2\*21,94 m2\*2,302\*0,95 | 4 544,72 |
| Technická hodnota | 14,29% z 4 544,72 | 649,44 |
| **1. NP z roku 1956** |  |  |
| Východisková hodnota | 34,19 €/m2\*21,94 m2\*2,302\*0,95 | 1 640,46 |
| Technická hodnota | 14,29% z 1 640,46 | 234,42 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota po dokončení [€]** | **Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. podzemné podlažie | 5 147,36 | 4 544,72 | 649,44 |
| 1. nadzemné podlažie | 1 640,46 | 1 640,46 | 234,42 |
| **Spolu** | **6 787,82** | **6 185,18** | **883,86** |

**Dokončenosť stavby:** (6 185,18€ / 6 787,82€) \* 100 % = 91,12 %

### 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.3.1 Plot z plotových dielcov, pozemok na parc. č. 22/3 oddeľujúci dvor od ulice

Oplotenie oddeľuje spoločný dvor na parc. KN-C č. 22/3 od miestnej komunikácie. Plot v priemernej výške 1,30 m, od povrchu terénu v celkovej dĺžke cca 6,0 m pozostáva z rámových atypických oceľových trubiek pozváraných do plotových dielcov predstavujúcich otváravé vstupné vráta a zo samostatných vstupných vrátok so spodnou plechovou výplňou a s vrchnou časťou s pletivovou výplňou. Konštrukcia oplotenia s otváravými vrátmi a vrátkami je ukotvená v oceľových stĺpikoch v betónovom základe osadenom v nezámrznej hĺbke. Plot je bez povrchovej úpravy. Podľa získaných údajov bol postavený asi v r. 1971 čomu zodpovedá aj jeho súčasný technický stav. Vzhľadom na použité materiály, spôsob jeho vyhotovenia a vykonávanú údržbu základnú životnosť oplotenia v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 60 rokov. Náklady na zhotovenie oplotenia predpokladám 50 % na každého z majiteľov uvedených nehnuteľností.

**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 | 6,00m | 170 | 5,64 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|   | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 7,80m2 | 435 | 14,44 €/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|   | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks  | 7505 | 249,12 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|   | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks  | 3890 | 129,12 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  6,0 m**Pohľadová plocha výplne:**  6\*1,3 = 7,80 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,95**Spoluvlastnícky podiel:**  1 / 2

**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, na parc. č. 22/3 oddeľujúci dvor od ulice  | 1971 | 45 | 15 | 60 | 75,00 | 25,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (6,00m \* 5,64 €/m + 7,80m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,302 \* 0,95 | 1 147,49 |
| Technická hodnota | 25,00 % z 1 147,49 € | 286,87 |

#### 2.3.2 Vzdušná prípojka NN

Vzdušná prípojka NN predstavujúca 1 kábel AL 4x25 mm2 je vedená z verejnej siete od uličného elektrického stĺpa osadeného v blízkosti domu v celkovej dĺžke cca 22 bm s ukončeným na strešnom držiaku rodinného domu. V čase obhliadky bol rodinný dom od elektrickej energie odpojený a elektrický rozvádzač bez príslušného vybavenia. Podľa predložených údajov ( ZP č. 70/2013) bola elektrická prípojka nanovo zhotovená spolu s nadobudnutím rodinného domu v roku 1997. Jej celkovú životnosť v zmysle metodiky USI Žilina stanovujem na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:**  7.1. NN prípojky**Položka:**  7.1.f) káblová prípojka vzdušná Al 4\*35 mm\*mm**Kód KS:**  2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  330/30,1260 = 10,95 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  6,57 €/bm**Počet merných jednotiek:**  22 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 | 1997 | 19 | 31 | 50 | 38,00 | 62,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 22 bm \* (10,95 €/bm + 0 \* 6,57 €/bm) \* 2,302 \* 0,95 | 526,82 |
| Technická hodnota | 62,00 % z 526,82 € | 326,63 |

#### 2.3.3 Prípojka zemného plynu od uličnej rozvodnej siete plynu

Prípojka zemného plynu je vedená z verejnej rozvodovej siete vedúcej ulicou pred dvojdomom s.č. 48 a s.č.49. Plynová prípojka je ukončená pred hlavným uzáverom plynu odberného plynového zariadenia, umiestneného na fasáde rodinného domu s.č.48. Hlavný uzáver plynu je súčasťou domového plynovodu, pričom v zmysle technických podmienok spoločnú prípojku môžu mať aj dva rodinné domy (dvojdom) alebo rozptýlené objekty na spoločnom pozemku. Z uvedených dôvodov uvažujem s celkovou dĺžkou plynovej prípojky vedenej kolmo od osi miestnej cesty v ktorej je plynovod uložený vzdialenosť 3,0 m. Prívod plynového potrubia do domu s.č.49 v dĺžke 18,50 bm vedeného po zadnej severnej stene rodinného domu s.č. 48 stojaceho na parcele KN-C č. 22/1, za prípojku nepovažujem, nakoľko sa jedná o vnútorný rozvod plynu vedeného od hlavného uzáveru plynu do jednotlivých miestností v dome s.č.49. Plynová prípojka bola podľa údajov získaných zo znaleckého posudku č. 228/2015 spracovaného na dom s.č. 48 vypracovaného Ing. Andrea Bothová zhotovená v roku 2008. Náklady na zhotovenie prípojky predpokladám 50 % na každého z majiteľov uvedených nehnuteľností. Celkovú životnosť plynovej prípojky v zmysle metodiky USI Žilina stanovujem na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  5. Plynovod (JKSO 827 5)**Bod:**  5.1. Prípojka plynu DN 25 mm**Kód KS:**  2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu**Kód KS2:**  2221 Miestne plynovody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  425/30,1260 = 14,11 €/bm**Počet merných jednotiek:**  3 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Spoluvlastnícky podiel:**  1 / 2

**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 od uličnej rozvodnej siete plynu | 2008 | 8 | 42 | 50 | 16,00 | 84,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 3 bm \* 14,11 €/bm \* 2,302 \* 0,95 | 92,57 |
| Technická hodnota | 84,00 % z 92,57 € | 77,76 |

#### 2.3.4 Vonkajšie predložené keramické schody vedúce ku hlavnému vstupu do domu s.č.49

Vonkajšie predložené schody, ktorými sa prekonáva výškový rozdiel medzi úrovňou hlavného vstupu do rodinného domu a úrovňou spevnenej plochy dvora v smere od ulice. Vonkajšie jednoramenné priamočiare vstupné schody vedúce do rodinného domu s.č.49 sú vyhotovené na jednoduchej železobetónovej nosnej doske. Povrchová úprava nášľapnej plochy a podstupníc je vyhotovená z keramických dlaždíc. Predstavujú spolu 20 schodiskových stupňov s podstupnicami, široké sú 0,85 bm. Pôvodná konštrukcia schodov bola zhotovená spolu so stavbou rodinného domu v roku 1956, povrchovo upravené keramickou dlažbou boli v  r. 1997. Ich celkovú životnosť vzhľadom na vykonávanú údržbu stanovujem na 70 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**Bod:**  10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby**Kód KS:**  2112 Miestne komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  385/30,1260 = 12,78 €/bm stupňa**Počet merných jednotiek:**  20\*0,85 = 17 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 vstupné keramické schody ku hlavnému vstupu do domu s.č.49 | 1960 | 56 | 14 | 70 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 17 bm stupňa \* 12,78 €/bm stupňa \* 2,302 \* 0,95 | 475,13 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 475,13 € | 95,03 |

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom súp. číslo 49, k.ú. Klenovec, obec Klenovec | 40 213,69 | 13 403,22 |
| GARÁŽ na parcele KN-C č. 23 | 6 185,18 | 883,86 |
| Plot z plotových dielcov, na parc. č. 22/3 oddeľujúci dvor od ulice  | 1 147,49 | 286,87 |
| Vzdušná prípojka NN | 526,82 | 326,63 |
| Prípojka zemného plynu od uličnej rozvodnej siete plynu | 92,57 | 77,76 |
| Vonkajšie predložené vstupné keramické schody ku hlavnému vstupu do domu s.č.49 | 475,13 | 95,03 |
| **Celkom:** | **48 640,88** | **15 073,37** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Obec Klenovec sa nachádza na juhu Slovenského Rudohoria na území stredného Slovenska v Banskobystrickom kraji v okrese Rimavská Sobota. Klenovec patrí do regiónu Gemer, ktorý predstavuje južná časť Banskobystrického kraja. Obec sa nachádza 5 km západne od Hnúšte, severná časť okresu, mesto Rimavská Sobota je vzdialené 25 km, krajské mesto Banská Bystrica je od Klenovca vzdialené cca 70 km. Poľnohospodárska obec Klenovec sa vyznačuje mimoriadne rozsiahlym katastrálnym územím s rozlohou 10 000 ha. Obec leží v nadmorskej výške 322 metrov s počtom obyvateľov 3267. Do obce sa vchádza po štátnej ceste II/526, ktorá spája Hnúšťu s Kokavou nad Rimavicou.

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce (ZÚO), mimo jej centra, v okrajovej obytnej časti obce, na ulici Klenovčok, v zástavbe starších rodinných domov s obmedzeným prístupom. Dom je postavený na spoločnom dvore dvoch na seba nadväzujúcich rodinných domov s nižším štandardom, pričom predmetný rodinný dom s priľahlou garážou je riešený ako zadná stavba vo dvore. Vstup do domu je samostatnými vchodmi do I. aj II. podzemného podlažia. Dosiahnuteľnosť centra obce pešo je do 10 minút. Aktuálny technický stav rodinného domu a garáže je vzhľadom na jeho dlhodobé nevyužívanie nevyhovujúci, dispozičné riešenie je nevhodné v súčasnosti neumožňujúce riadne bývanie. Rezerva plochy na ďalšiu výstavbu nie je žiadna. Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Dopyt v porovnaní s ponukou je pri podobných domoch nižší. Vobci sú obmedzené pracovné možnosti obyvateľstva, nezamestnanosť sa v okrese Rimavská Sobota pohybuje podľa štatistického úradu na úrovni 27,51 %. V mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva.Rodinný dom je postavený v svahovitom teréne so sklonom nad 25 %. Spoločný prístupový dvor je mierne svahovitý so sklonom do 5 %. Z inžinierskych sietí je v obci možnosť napojenia sa na elektrický rozvod NN, obecný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvodnú sieť plynu, je tu káblová televízia a telekomunikačný rozvod. Nachádza sa tu Vodná nádrž na Klenovskej Rimave, ktorá slúži ako zdroj pitnej vody pre skupinový vodovod Klenovec – Rimavská Sobota. Najbližšie okresné mesto Rimavská Sobota má dopravné spojenie s obcou prímestským autobusom.V rámci občianskej vybavenosti sa v obci nachádza obecný úrad, futbalové ihrisko, zabezpečený je pravidelný zber komunálneho odpadu a jeho zneškodňovanie, sú tu základná a materská škola, obchody so miešaným tovarom, pošta, pohostinstvá, kino, spoločenský dom, lekári, bankomat, knižnica, kúpalisko, sídla viacerých firiem, hotel, reštaurácia. Kvalita životného prostredia v okolí je negatívne ovplyvňovaná len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy po priľahlej miestnej cestnej komunikácii. V obci žije najviac obyvateľstvo slovenskej národnosti (80%) a rómskej (20%). Najviac ľudí v Klenovci je zamestnaných v obuvníckom (Evasport s.r.o.), drevospracujúcom (Píla Pali, Prega, Instal Parobek …) priemysle, v poľnohospodárstve (Roľnícke družstvo) a v službách. V obci pôsobí viac než 100 súkromných podnikateľov najmä v službách a obchode. Uvedená nehnuteľnosť je bez možnosti výnosu z prenájmu. Podľa znalca sa jedná o  problematickú nehnuteľnosť.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase fyzickej obhliadky bola stavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou nižšieho štandardu s príslušenstvom k domu - garážou pre osobné motorové vozidlo dlhodobo neobývaná. Pôvodne bol dom postavený na spoločnom dvore dvoch na seba nadväzujúcich rodinných domov využívaný v súlade s určeným účelom využitia, to je na trvalé bývanie pre vlastníkov nehnuteľnosti. Iné možnosti uvedených nehnuteľností než k účelom bývania sa nepredpokladajú. Súčasný technický stav hodnotených nehnuteľností (domu a garáže) je nevyhovujúci a stavby vyžadujú rozsiahlejšiu opravu.

**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.Hodnotená stavba je dlhodobo neobývaná, nespĺňa hygienické podmienky na bývanie, je bez vnútorného zariadenia a sociálneho vybavenia, odpojená je od inžinierskych sietí a potrebuje komplexnú vnútornú a vonkajšiu opravu. Prístup k nehnuteľnostiam z miestnej komunikácie vedie cez spoločný dvor bez obmedzenia. Napojenie domu z verejného priestranstva na inžinierske siete nie je možné cez vlastný pozemok, ale so súhlasom vlastníkov susedných nehnuteľností.

Neboli zistené práva v prospech iných osôb, ktoré by obmedzovali užívanie nehnuteľnosti. Podľa LV č. 625 na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložného práva a exekučné záložné práva.

### 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 – obec s počtom obyvateľov do 5000 obyvateľov, polohu, typ nehnuteľnosti – stavby rodinných domov určené na bývanie, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt a ponuka na trhu po obdobných nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte v zmysle uvedenej metodiky uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25.

 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:**  0,25

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500) | 0,750 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,500 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,250 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,138 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225) | 0,025 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha****vI** | **VýsledokkPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,138 | 13 | 1,79 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,250 | 30 | 7,50 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | V. | 0,025 | 8 | 0,20 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,750 | 7 | 5,25 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,250 | 6 | 1,50 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | veľmi nevhodný - radový dom s nevhodným dispozičným riešením. | V. | 0,025 | 10 | 0,25 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 % | V. | 0,025 | 9 | 0,23 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,500 | 6 | 3,00 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,250 | 5 | 1,25 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | severný svah o sklone väčšom ako 25% | V. | 0,025 | 6 | 0,15 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,250 | 7 | 1,75 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,138 | 7 | 0,97 |
| **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. | 0,138 | 10 | 1,38 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,138 | 8 | 1,10 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,025 | 7 | 0,18 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,025 | 4 | 0,10 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | problematická nehnuteľnosť | IV. | 0,138 | 20 | 2,76 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **35,85** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 35,85/ 180 | 0,199 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 15 073,37 € \* 0,199 | **2 999,60 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemok pod rodinným domom s.č.49 na parc. KN-C č 22/2, a pozemok na parc. KN-C č. 23 zapísané na LV č. 625 v spoluvlastníckom podieli 1/1

**POPIS**

Pozemok zapísaný na LV č. 625 vedený na parc. KN-C č. 22/2 vo výmere 92 m2 ako zastavané plochy a nádvoria predstavuje v skutočnosti zastavaný pozemok na ktorom stojí rodinný dom s.č. 49 a murovaná garáž bez súpisného čísla. Pozemok na parcela KN-C č.23 záhrady o výmere 103 m2 je v skutočnosti využívaný ako úžitková záhrada pri rodinnom dome. Pozemok v spoluvlastníckom podieli ½ na parc. KN-C č. 22/3 zapísaný na LV č. 708 je využívaný ako spoločný prístupový dvor k nehnuteľnostiam s vlastníkom rodinného domu s. č. 48. Pozemky sa nachádzajú v zastavanej, okrajovej časti obce Klenovec, ktorá má podľa webovej stránky obce 3267 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:** Jedná sa o svahovité pozemky v okrajovej časti obce v  blízkosti miestnej komunikácie s pomerne dobrou dostupnosťou do centra obce pešo i autom. Pozemky sú zapísané na LV č. 625 a 708.

**Intenzita využitia:** Parcela č. 22/2 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná neobývaným obytným rodinným domom nižšieho štandardu a murovanou neudržiavanou garážou v osobnom vlastníctve. Pozemok je svahovitý, so sklonom nad 25 %, prístupný cez mierne svahovitý pozemok na parc. KN-C č. 22/3 v spoluvlastníckom podieli 1/2o výmere 53 m2, ktorý je využívaný ako spoločný dvor.

Pozemok na parc. KN-C č. 23 záhrady o výmere 103 m2 je svahovitý so sklonom nad 25 % , z väčšej časti predstavuje priestor za domom a je bez náležitého využitia. Celý pozemok je ohraničený zástavbou susedných stavieb resp. je oplotený.

**Dopravné spojenie s obcou:** Spojenie s centrom obce kde sa nachádza aj zastávka medzimestskej autobusovej dopravy je pešo do 10 minút, vlastným autom do okresného mesta Rimavská Sobota cesta trvá cca 20 až 25 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:** Jedná sa o okrajovú zónu v zastavanom území obce, v časti obce ešte pomerne dobre dostupnej od základnej občianskej a obchodnej vybavenosti.

**Vybavenie pozemku:** V mieste je možnosť napojenia sa na všetky inžinierske siete zavedené v obci. Je tu možnosť napojenia sa na miestnu kanalizáciu, miestny rozvod vody, rozvod elektrickej energie a rozvodnú sieť zemného plynu.

**Povyšujúce a ponižujúce faktory**: V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je vzhľadom na menej výhodnú polohu znížený záujem o kúpu podobných nehnuteľností. Je tu pomerne dobrá infraštruktúra týkajúca sa dopravy. Pozemky sú svahovité, ich plocha neumožňuje ďalšie prípadné rozšírenie stavebnej činnosti. Stavba sa nachádza pod povrchom pozemku, pozemky sú zatienené priľahlým svahom. S prihliadnutím na uvedené skutočnosti pri hodnotení pozemkov uvažujem s ponižujúcim koeficientom 0,65, čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto lokalite.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 22/2 | zastavané plochy a nádvoria | 92 | 92,00 | 1/1 | 92,00 |
| 23 | záhrada | 103 | 103,00 | 1/1 | 103,00 |
| **Spolu výmera**  |  |  |  |  | **195,00** |

**Obec:**  Klenovec**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 | 0,70 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,00 \* 0,70 | 0,5426 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,5426 | 1,80 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 195,00 m2 \* 1,80 €/m2 | 351,00 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 22/2 | 165,60 |
| parcela č. 23 | 185,40 |
| **Spolu** | **351,00** |

###### 3.2.1.1.2 Pozemok na parc. KN-C č. 22/3 zapísaný na LV č. 708 v spoluvlastníckom podieli ½ v k.ú. Klenovec, obec Klenovec

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 22/3 | zastavané plochy a nádvoria | 53 | 53,00 | 1/2 | 26,50 |

**Obec:**  Klenovec**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 | 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 v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 53,00 m2 \* 2,57 €/m2 | 136,21 € |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | VŠH = Podiel \* VŠHPOZ = 1/2 \* 136,21 € | 68,11 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 49 na parc. KN-C č. 22/2 s príslušenstvom a pozemkami evidovanými na parc. KN-C č. 22/2, KN-C č. 23, zapísaných na liste vlastníctva číslo 625 v spoluvlastníckom podieli 1/1 a pozemok na parc. č. KN-C č. 22/3 so spoluvlastníckym podielom pod B/2 v  ½, zapísaného na LV č. 708 v k.ú. Klenovec, obec Klenovec v okrese Rimavská Sobota. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 19. 02. 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 spoluvlastníckeho podielu: 2 963,32 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 419,11 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota celej časti [€]** | **Spoluvl. podiel** | **Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]** |
| **Stavby** |  |  |  |
| Rodinný dom súp. číslo 49, k.ú. Klenovec, obec Klenovec | 2 667,24 | 1/1 | 2 667,24 |
| GARÁŽ na parcele KN-C č. 23 | 175,89 | 1/1 | 175,89 |
| Plot z plotových dielcov, na parc. č. 22/3 oddeľujúci dvor od ulice  | 57,09 | 1/2 | 28,54 |
| Vzdušná prípojka NN | 65,00 | 1/1 | 65,00 |
| Prípojka zemného plynu od uličnej rozvodnej siete plynu | 15,47 | 1/2 | 7,74 |
| Vonkajšie predložené vstupné keramické schody ku hlavnému vstupu do domu s.č.49 | 18,91 | 1/1 | 18,91 |
| **Pozemky** |  |  |  |
| Pozemok pod rodinným domom s.č.49 na parc. KN-C č 22/2, parc. KN-C č. 23 zapísané na LV č. 625 v spoluvlastníckom podieli 1/1 - parc. č. 22/2 (92 m2) | 165,60 | 1/1 | 165,60 |
| Pozemok pod rodinným domom s.č.49 na parc. KN-C č 22/2, parc. KN-C č. 23 zapísané na LV č. 625 v spoluvlastníckom podieli 1/1 - parc. č. 23 (103 m2) | 185,40 | 1/1 | 185,40 |
| Pozemok parc. KN-C č. 22/3 zapísaná na LV č. 708 v spoluvlastníckom podieli 1/2 v k.ú. Klenovec, obec Klenovec - parc. č. 22/3 (26,5 m2) | 136,21 | 1/2 | 68,11 |
| **Spolu VŠH**  |  |  | **3 382,43** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu**  |  |  | **3 380,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 380,00 €**

Slovom: **Tritisíctristoosemdesiat Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Dom je dlhodobo neobývaný a nevyužívaný, odpojené sú všetky inžinierske siete. Nutnosť opätovného pripojenie vrátane meracích prístrojov na odberných miestach.

V Banskej Bystrici

 dňa 19. 02. 2016

 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1.** Objednávka zadávateľa  z  15. 01. 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 výpisov z listov vlastníctva LV č. 625 a LV č. 708 v k.ú.

 Klenovec vyhotovených dňa 28. 01.2016 **4 x A4**

**4.** Aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností - informatívna

 kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál vyhotovená dňa

 28.01. 2016 **1 x A4**

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

**6.** List evidencie súpisných čísel budov v obci Klenovec **2 x A4**

**7.** Pôdorys I. a II. PP rodinného domu s.č.49 a garáže bez s.č. **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 1 /2016 znaleckého denníka č. 1/2016.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 1/2016.

 Ing. Ivan Širka