**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 022016-1 z 15. 01. 2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**2/2016**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 186 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č.67/4, KN-C č.67/5 k.ú. Širkovce, obec Širkovce zapísané na LV č.285 pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 48 strán ( z toho 18 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4 + 1 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. 186 s príslušenstvom a stavebnými úpravami vrátane  pozemkov parc. KN-C č. 67/4 a KN-C č. 67/5 v k.ú. Širkovce, obec Širkovce, okres Rimavská Sobota, zapísané na LV č. 285 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

* 1. **Získané znalcom :**
* Zameranie a zistenie skutkového stavu nehnuteľnosti podľa dodaných podkladov
* Zameranie a zakreslenie pôdorysu objektu rodinného domu s.č. 186 podľa zisteného stavu počas obhliadky zo dňa 06.02.2016
* Fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 06.02.2016
* Výpis z listu vlastníctva č.285,obec Širkovce, k. ú. Širkovce vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.01.2016
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál 07.02.2016
* Písomné stanovisko obce Širkovce k veku stavby rodinného domu s.č.186
* Zápisnica z miestneho šetrenia
* 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: Rimavská Sobota

Obec: Širkovce

Katastrálne územie: Širkovce

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 285**

*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.

67/4 267 Zastavané plochy a 15 1

nádvoria

67/5 251 Záhrady 4 1

209 625 Trvalé trávne porasty 7 1

210 913 Zastavané plochy a 15 1

nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý

trávny porast

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

25 210 10 Rodinný dom 1

186 67/4 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: Vlastník**

1 Danyi Anton r. Danyi a Júlia Danyiová r. Boldiová, 980 02, Širkovce, č.25 SR 1/1

Dátum narodenia : 06.01.1965 Dátum narodenia : 09.09.1966

Poznámka

Oznámenie o začatí realizácie záložného práva od Všeobenej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava (zast. Advokát. kanceláriou Gallo s.r.o., Martin, JUDr. Michal Gallo) na stavbu a pozemky C KN parc. č. 67/4 (rodinný dom č.s. 186), 67/5 (zml. č. Z 13584-07 - V 1761/07), podľa P1 436/2010, zapísané dňa 29.04.2010 - 22/2010,

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zradením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr. Dušan Cirbes) na stavby a pozemky C KN parc. č. 67/4 (č.s. 186 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.s. 25 rodinný dom), podľa EX 928/09-JA (P1 571/2010), zapísané dňa 25.05.2010 - 30/2010,

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr.Ing. Ján Gasper), na pozemky a stavby C KN parc.č. 67/4 (č.súp. 186 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.súp. 25 rodinný dom), podľa EX 5484/2006/MB (P 1178/2011), zapísané dňa 26.10.2011 - 109/11;

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr.Ing. Ján Gasper), na pozemky a stavby C KN parc.č. 67/4 (č.súp. 186 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.súp. 25 rodinný dom), podľa EX 241/2007/MB (P 1179/2011), zapísané dňa 26.10.2011 - 110/11;

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr.Ing. Ján Gasper), na pozemky a stavby C KN parc.č. 67/4 (č.súp. 186 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.súp. 25 rodinný dom), podľa EX 366/2009/MB (P 1180/2011), zapísané dňa 26.10.2011 - 111/11;

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr.Ing. Ján Gasper), na pozemky a stavby C KN parc.č. 67/4 (č.súp. 186 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.súp. 25 rodinný dom), podľa EX 1752/2009/MB (P 1181/2011), zapísané dňa 26.10.2011 - 112/11;

Poznámka

Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky C KN parc.č. 67/4, 67/5, 209, 210 a na stavby súp.č. 25 rodinný dom na C KN parc.č. 210, súp.č. 186 rodinný dom na C KN parc.č. 67/4, podľa EX 1513/2013/MB (P 163/2014), zapísané dňa 6.3.2014 - 16/2014

Titul nadobudnutia R I 422/86 - 23/86

Titul nadobudnutia kúpa V 340/09 - 33/09

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

1

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy1 Bratislava na pozemky CKN 67/4,67/5 a na rodinný dom č.súp. 186 na parcele CKN 67/4 podľa zmluvy V 1761/2007 zapísané dňa 14.8.2007 -68/2007; Zmluva o postúpení pohľadávok uzatvorená v zmysle ust. § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi: Všeobecnou úverovou bankou, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava ako postupcom a 2T Future, s.r.o., so sídlom Za Tonkov 196/7, 974 01 Riečka ako postupníkom, podľa Z 805/2013 - 54/2013,

1

Rimavská Sobota, Čerenčianska 18, 979 01 Rimavská Sobota od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr. Dušan Cirbes) na pozemky C KN parc.č. 67/4, 67/5, 209, 210 a na stavby s.č. 186 rodinný dom na C KN p.č.67/4, s.č. 25 rodinný dom na C KN p.č.210, podľa EX 928/09-JA (Z 3107/2011), zapísané dňa 03.08.2011 - 76/2011

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, Mamateyova 17, 850 05 Bratislava od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr. Ing. Ján Gasper), na pozemky a stavby C KN parc. č. 67/4 (č.súp. 186 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.súp. 25 rodinný dom), podľa EX 5484/2006/MB (Z 4225/2011), zapísané dňa 26.10.2011 - 113/11

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného SR - Krajské riaditeľstvo PZ, 9. mája č. 1, Banská Bystrica od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr.Ing. Ján Gasper), na pozemky a stavby C KN parc.č. 67/4 (č.súp. 186 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.súp. 25 rodinný dom), podľa EX 241/2007/MB (Z 4226/2011), zapísané dňa 26.10.2011 - 114/11

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného SR - Krajské riaditeľstvo PZ, 9. mája č. 1, Banská Bystrica od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr.Ing. Ján Gasper), na pozemky a stavby C KN parc.č. 67/4 (č.súp. 186 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.súp. 25 rodinný dom), podľa EX 366/2009/MB (Z 4227/2011), zapísané dňa 26.10.2011 - 115/11

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného SR - Krajské riaditeľstvo PZ, 9. mája č. 1, Banská Bystrica od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr.Ing. Ján Gasper), na pozemky a stavby C KN parc.č. 67/4 (č.súp. 186 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.súp. 25 rodinný dom), podľa EX 1752/2009/MB (Z 4228/2011), zapísané dňa 26.10.2011 - 116/11

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného 2T Future, s.r.o., Za Tomkov 196/7, Riečka, od Exekútorského úradu Žilina (JUDr. Martin Píry), na stavbu a pozemky C KN parc.č. 67/4 (č.s. 186 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.s. 25 rodinný dom), podľa EX 1344/2013 (Z 615/2014), zapísané dňa 19.2.2014 - 10/2014;

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného SLOVENSKÁ KONSOLIDAČNÁ , a.s., Cintorínska 21, Bratislava od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky C KN parc.č. 67/4, 67/5, 209, 210 a na stavby súp.č. 25 rodinný dom na C KN parc.č. 210, súp.č. 186 rodinný dom na C KN parc.č. 67/4, podľa EX 1513/2013/MB (Z 775/2014), zapísané dňa 6.3.2014 - 17/2014

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Credit Clearing Center, a.s., Miletičova 21, Bratislava od Exekútorského úradu Lučenec (JUDr. Marián Jurina) na stavby a pozemky C KN parc.č. 67/4 (č.s. 25 rodinný dom), 67/5, 209, 210 (č.s. 186 rodinný dom), podľa EX 671/2004 (Z 2764/2014), zapísané dňa 04.08.2014 - 139/2014;

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného POHOTOVOSŤ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Rudolf Krutý) na pozemky C KN parc.č. 67/4, 67/5, 209, 210 a na stavby č.s. 25 - rodinný dom na C KN parc.č. 210, č.s. 186 - rodinný dom na C KN parc.č. 67/4, podľa EX 43396/14 (Z 2523/2015), zapísané dňa 16.7.2015 - 101/15

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného CD Consulting s.r.o., Politických věznů 1272/21, 110 00 Praha 1, Česká republika od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Rudolf Krutý, PhD.) na pozemky C KN parc.č. 67/4, 67/5, 209, 210 a na stavby súp.č. 25 rodinný dom na C KN parc.č. 210, súp.č. 186rodinný dom na C KN parc.č. 67/4, podľa EX 36831/14 (Z 3698/2015), zapísané dňa 22.10.2015 - 163/2015

1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného CD Consulting s.r.o., Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, Česká republika od Exekútorského úradu Bratislava (JUDr. Rudolf Krutý, PhD.) napozemky C KN parc.č. 67/4, 67/5, 209, 210 a na stavby súp.č. 25 rodinný dom na C KN parc.č. 210, súp.č. 186 - rodinný dom na C KN parc.č. 67/4, podľa EX 30762/15 (Z 4610/2015), zapísané dňa 28.12.2015 - 191/15

Iné údaje:

1 Príkaz na zrušenie Z 299/2013 - 21/13

*Poznámka:*

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.02.2016 za účasti spoluvlastníkov nehnuteľnosti, znalca a jeho asistenta. Znalcovi bol súčasne umožnený prístup do priestorov rodinného domu s.č.186.

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:**

Projektová ani žiadna iná technická dokumentácia pri obhliadke nehnuteľnosti poskytnutá nebola. Počas obhliadky nehnuteľností bolo vykonané zameranie skutočného stavu ohodnocovaných stavebných objektov a ich pôdorysné zakreslenie.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č.285 je zapísaná stavba rodinný dom s. č. 186 na parc. KNC č. 67/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 267 m2.

Grafické zaznačenie stavby z informatívnej kópie z mapy vytvorenej cez katastrálny portál sa nezhoduje so skutočným tvarom hodnotenej stavby z čoho je zrejmé, že k stavbe pôvodného domu boli vykonané čiastkové prístavby, tie však časovo nie je možné stanoviť. Súpisné číslo 186 rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený rodinný dom je označený súpisným číslom 186.

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

**Stavby:**

Rodinný dom s. č. 186 na parc. KNC č. 67/4

Oplotenie z oceľových rámových dielcov

*Predmetom ohodnotenia sú aj vonkajšie úpravy tvoriace príslušenstvo rodinného domu s.č. 186, ktoré aj keď v súčasnosti v zmysle prílohy č.8 metodiky USI ŽU Žilina trvalo neslúžia svojmu účelu ale fyzicky existujú, v minulosti boli vyžívané a po rekonštrukcii domu sa počíta s ich znovuobnovením. Jedná sa o elektrickú vzdušnú prípojku,  plynovú prípojku, prípojku vody do vodovodnej šachty, vodomernú šachtu, vonkajšiu kanalizáciu do vlastnej žumpy a monolitickú žumpu. Z uvedeného dôvodu vo výpočte uvažujem s ich dokončenosťou na 50%.*

**Pozemky:**

parc. KN č. 67/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 267 m2

parc. KN č. 67/5 záhrady o výmere 251 m2

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** **Predmetom ohodnotenia nie sú pozemky zapísané na LV č. 285**:

Parcela KN-C č. 209 - Trvalé trávne porasty o výmere 625 m2 a parc. KN-C č. 210 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 913 m2.

**Predmetom ohodnotenia nie sú stavby zapísané na LV č. 285:**

Rodinný dom súp. číslo 25, nachádzajúci sa na pozemku parc. KN-C č. 210 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 913 m2.

Kopaná studňa na pozemku parc. KN-C č.67/4 , ktorá v zmysle metodiky ÚSI ŽU Žilina trvalo neslúži svojmu účelu a jej východisková hodnota sa rovná 0,-€.

Predmetom ohodnotenia nie je stavba domu bez súpisného čísla nachádzajúca sa na pozemku parc. KN-C č. 67/4

## 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 186, k.ú. Širkovce, obec Širkovce

**POPIS STAVBY**

Predmetom ohodnotenia nehnuteľnosti je rodinný dom súp. číslo 186 s príslušenstvom postavený na rovinatom pozemku parc. KN-C č. 67/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 267 m2 v katastrálnom území Širkovce v obci Širkovce , okres Rimavská Sobota.

Rodinný dom sa nachádza v uličnej zástavbe rodinných domov nižšieho štandardu ako samostatne stojaci, nepodpivničený jednopodlažný prízemný dom s neobytným podkrovím. Stavba má pravouhlý pôdorys tvaru nepravidelného obdĺžnika. Zhotovená je ako “tradičná“ murovaná stavba (murované zvislé nosné konštrukcie, drevené omietnuté stropy, zakrytá šikmou strechou.

Zastavaná plocha stavby rodinného domu je 86,70 m2. V čase obhliadky objekt rodinného domu nebol obývaný a podľa majiteľov nehnuteľnosti v súčasnosti na ňom realizujú rekonštrukciu. Dom je bez vnútorných inštalácií – v dome nie je funkčný rozvod elektriky, vody, vnútorná kanalizácia ani rozvod zemného plynu.

Riadne užívanie rodinného domu je podmienené vonkajšími úpravami – vodovodnou prípojkou z verejného vodovodu alebo nepoužívanej studne, kanalizačnej prípojky do vlastnej žumpy, elektrickou prípojkou NN a plynovou prípojkou. Uvedené vonkajšie úpravy je možné obnoviť a napojiť na rodinný dom.

Okrem zastavanej plochy pod rodinným domom a vedľajšími stavbami patrí k rodinnému domu aj dvor a  záhrada. Pozemok rodinného domu je od ulice oplotený z atypických plotových dielcov, záhrada je od susedných nehnuteľností oddelená provizórnym konštrukčne nevyhovujúcim oplotením. Nehnuteľnosť je komunikačne napojená na miestnu uličnú cestnú komunikáciu prechádzajúcu v jeho bezprostrednej blízkosti.

**Dispozičné riešenie:**

Objekt rodinného domu je jednopodlažný prízemný murovaný objekt bez obývateľného podkrovia a bez suterénnych priestorov.Rodinný dom v súčasnosti predstavuje nedokončenú stavbu nakoľko sa v nej podľa vlastníkov vykonáva rekonštrukcia. Dispozíciu prízemia stavby rodinného domu tvoria miestnosti pozostávajúce z chodby, kúpeľne s WC, kuchyne a z  troch izieb. Podlažie prízemia je prístupné cez vstupnú chodbu priamo z bočnej časti dvora.Do jednotlivých miestností v obývateľnej časti domu sa vchádza zo vstupnej chodby, jednotlivé izby sú navzájom prechodné.

**Posúdenie charakteru stavby:**

Vzhľadom k pôdorysným rozmerom, vymedzeným nosnými konštrukciami stavby a veľkosti objemu voľného nadzemného priestoru, túto zaraďujem medzi „Budovy“, ako typ stavby rodinný dom podľa JKSO zaraďujem do kategórie „803.6 DOMY RODINNÉ JEDNOBYTOVÉ“ a podľa KS ho zaraďujem do kategórie „KS 1110 Jednobytové budovy“.

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

Stavba bez podzemného podlažia je osadená na rovine. Založená je na základových pásoch z prostého betónu, chránená proti zemnej vlhkosti vodorovnou hydroizoláciou. Podmurovka je murovaná zo zmiešaného  muriva a omietnutá cementovou omietkou. Nosné steny prízemného podlažia sú hrúbky 400 mm, vymurované z kombinovaných pálených a nepálených tehál. Vnútorné nenosné deliace priečky sú vymurované z  dierovaných pálených tehál, komínové teleso pre sporák na pevné palivo z plných pálených tehál. Vnútorný povrch obvodových stien aj vnútorných deliacich stien je omietnutý dvojvrstvovou hladkou vápennou omietkou. Stropy nad prízemím v miestnostiach kuchyne, chodby a sociálnych zariadení drevené trámové s rovným podhľadom, omietnuté a omaľované, v izbách drevené stropy s viditeľnými trámami. Podlahy z cementového poteru, v kúpeľni dlažba. Nosnou konštrukciou šikmej sedlovej strechy je drevený väznicový krov, hydroizolačnou vrstvou je obyčajná jednodrážková škridla, uložená na drevených latách, strecha je bez klampiarskych konštrukcií, objekt bez vonkajších okenných parapetov. Vonkajší povrch fasádnych stien je nad 2/3 upravený hladkou vápenno – cementovou omietkou. Dom je bez vnútorných schodov. Vonkajšie hlavné vstupné dvere do domu sú jednokrídlové otváravé rámové s drevenou výplňou, vnútorné dvere sú otváravé jednokrídlové drevené hladké plné resp. čiastočne presklené. Dverné zárubne sú oceľové lisované. Okná sú drevené, zdvojené s dvojvrstvovým zasklením, zasklené obyčajným sklom, so zvislými hliníkovými žalúziami, bez vnútorných parapetov. Nášľapnými vrstvami podláh v jednotlivých miestnostiach rodinného domu je cementový poter a keramická dlažba (kúpeľňa s WC). V jednej z izieb sa nachádzajú murované keramické kachle, dom je bez centrálneho vykurovania. bez ukončených vnútorných rozvodov teplej a studenej vody. Zhotovená existujúca elektroinštalácia pozostáva len zo svetelnej inštalácie, elektrický rozvádzač s automatickým istením bez elektromera je osadený na fasáde domu vedľa vstupných dverí. Dom je bez bleskozvodu. Zdrojom pitnej vody verejný vodovod,  alternatívne vlastná studňa vybudovaná na dvore. Rozvody vnútornej kanalizácie od zdravotechnických zariaďovacích predmetov v kuchyni a v kúpeľni s WC sú vedené plastovým potrubím. V dome je zhotovený rozvod zemného plynu. Kuchyňa je bez vnútorného vybavenia a sanitného zariadenia.V kúpeľni s WC je osadená obmurovaná oceľová smaltovaná vaňa bez batérie, elektrický zásobníkový 80 l ohrievač a WC misa so spodnou keramickou nádržkou.Miestnosť je vetraná prirodzene cez okno v stene. Keramickým obkladom sú obložené – časť stien medzi dolným a horným radom skriniek kuchynskej linky, za niekdajším sporákom a za niekdajším umývacím drezom, steny kúpeľne s WC do výšky 200 cm a obmurovka vane.

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

Kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu poskytnuté nebolo. Na základe oznámenia obce Širkovce bol uvedený dom súpisné číslo 186 postavený a daný do užívania pred rokom roku 1976, prístavby k uvedenému domu zaznamenané neboli. Podľa vyjadrenia súčasných vlastníkov rodinného domu rok postavenia domu im známy nie je, ale v roku 1976 boli na rodinnom dome vykonané stavebné úpravy. Znalec sa vzhľadom na získané údaje k veku domu od obce Širkovce a s prihliadnutím na použité stavebné materiály pri stavbe domu ako aj celkové opotrebenie stavby pri vykonávanej údržbe prikláňa k začiatku užívania pôvodného rodinného domu v roku 1970.

Aktuálny technický stav rodinného domu v čase obhliadky nezodpovedal možnostiam bývania. 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. Opotrebenie stavby pre účel jej ohodnotenia je stanovené lineárnou metódou.

**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 | 1970 | (11,5\*8,70)-(4,35\*2,50)-(1,65\*1,50) | 86,7 | 120/86,7=1,384 |

**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.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 | 100 | 960,0 |
| **3** | **Podmurovka** |  |  |  |
|  | 3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 380 | 100 | 380,0 |
| **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 | 60 | 240,0 |
| **7** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 | 50 | 380,0 |
| **8** | **Krovy** |  |  |  |
|  | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 575 | 100 | 575,0 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |  |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 | 100 | 535,0 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |  |  |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 180 | 100 | 180 |
| **17** | **Dvere** |  |  |  |
|  | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 100 | 135,0 |
| **18** | **Okná** |  |  |  |
|  | 18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 380 | 100 | 380,0 |
| **19** | **Okenné žalúzie** |  |  |  |
|  | 19.3 kovové | 300 | 100 | 300,0 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |  |  |
|  | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 | 50 | 60,0 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |  |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 | 100 | 150,0 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |  |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 | 50 | 77,5 |
| **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** | **6260** |  | **5568,5** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |  |  |
|  | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | 25 | 100 | 25,0 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |  |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 | 100 | 65,0 |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |  |  |
|  | 35.2.b lokálne - akumulačné kachle (1 ks) | 65 | 100 | 65,0 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |  |  |
|  | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| **39** | **Záchod** |  |  |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 100 | 25,0 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |  |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks) | 240 | 100 | 240,0 |
|  | 40.4 vane (1 ks) | 15 | 50 | 7,5 |
|  | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 | 100 | 15,0 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |  |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | 80 | 192,0 |
|  | **Spolu** | **750** |  | **694,5** |

**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 | (6260 + 750 \* 1,384)/30,1260 | (5568,5 + 694,5 \* 1,384)/30,1260 | 242,25 | 216,75 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1970 | 46 | 44 | 90 | 51,11 | 48,89 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 242,25 €/m2\*86,70 m2\*2,302\*0,95 | 45 931,62 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 216,75 €/m2\*86,70 m2\*2,302\*0,95 | 41 096,72 |
| Technická hodnota | 48,89% z 41 096,72 | 20 092,19 |

**Dokončenosť stavby:** (41 096,72€ / 45 931,62€) \* 100 % = 89,47 %

### 2.2 PLOTY

#### 2.2.1 Plot z plotových dielcov na parc. č. 67/4 oddeľujúci dvor a dom od ulice

Oplotenie oddeľuje rodinný dom s.č.186 a dvor na parc. KN-C č. 67/4 od miestnej asfaltovej komunikácie. Plot v priemernej výške 1,00 m, od povrchu terénu v celkovej dĺžke cca 15,0 m pozostáva z rámových atypických oceľových profilov pozváraných do plotových dielcov a z typových vrát a vrátok so spodnou plechovou výplňou a  s  vrchnou časťou z kovových profilov. Konštrukcia oplotenia s  vrátami a vrátkami je ukotvená v oceľových stĺpikoch v betónovom základe osadenom v nezámrznej hĺbke. Plot je so zanedbanou povrchovou úpravou. Podľa získaných údajov bol postavený spolu s domom v r. 1970 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.

**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 | 15,00m | 170 | 5,64 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 15,00m2 | 435 | 14,44 €/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|  | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|  | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  15 m**Pohľadová plocha výplne:**  15 = 15,00 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plot z plotových dielcov, na parc. č. 67/4 oddeľujúci dvor a dom od ulice | 1970 | 46 | 14 | 60 | 76,67 | 23,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (15,00m \* 5,64 €/m + 15,00m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,302 \* 0,95 | 1 485,87 |
| Technická hodnota | 23,33 % z 1 485,87 € | 346,65 |

### 2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.3.1 Plynová prípojka z verejnej rozvodovej siete

Prípojka zemného plynu z verejnej rozvodovej siete vedúcej ulicou pred domom je zhotovená z oceľového potrubia o priemere DN 25 mm. Jej celková dĺžka je približne 3,00 m s ukončeným v HUP osadenom v oplotení oddeľujúcom rodinný dom od verejného priestranstva. V čase obhliadky na odbernom mieste nebol zabudovaný merač plynu a  prívod plynu do rodinného domu bol odpojený. Podľa údajov vlastníkov nehnuteľnosti sa predpokladá , že plynová prípojka bola zhotovená v roku 1986, v rámci prvotnej plynofikácie rodinného domu.

Vo výpočte uvažujem s jej životnosťou 50 rokov. Opotrebenie stavby som pre účel ohodnotenia určil odborným odhadom ( lineárnou metódou).

**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**Dokončenosť:**  50 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plynová prípojka z verejnej rozvodovej siete | 1986 | 30 | 20 | 50 | 60,00 | 40,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej stavby | 3 bm \* 14,11 €/bm \* 2,302 \* 0,95 | 92,57 |
| Východisková hodnota | 3 bm \* 14,11 €/bm \* 2,302 \* 0,95 \* 50/100 | 46,29 |
| Technická hodnota | 40,00 % z 46,29 € | 18,52 |

**Dokončenosť stavby:** (46,29 / 92,57) \* 100% = 50,01%

#### 2.3.2 Prípojka vody z verejného vodovodu

Pôvodná vodovodná prípojka pitnej vody vedená z verejného vodovodu do rodinného domu, vybudovaná na parc.č. KN-C 67/4. Zhotovená je z oceľového pozinkovaného potrubia o priemere DN 25 mm. Jej celková dĺžka je približne 6,50 bm. Vodovodná prípojka bola zhotovená v roku 1976 spolu s úpravami hlavnej stavby.

Vo výpočte uvažujem s jej životnosťou 50 rokov. Opotrebenie stavby som pre účel ohodnotenia určil odborným odhadom ( lineárnou metódou).

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:**  1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  6,5 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Dokončenosť:**  50 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prípojka vody z verejného vodovodu | 1976 | 40 | 10 | 50 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej stavby | 6,5 bm \* 41,49 €/bm \* 2,302 \* 0,95 | 589,77 |
| Východisková hodnota | 6,5 bm \* 41,49 €/bm \* 2,302 \* 0,95 \* 50/100 | 294,89 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 294,89 € | 58,98 |

**Dokončenosť stavby:** (294,89 / 589,77) \* 100% = 50,00%

#### 2.3.3 Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 67/4

Monolitická betónová šachta pre umiestnenie hlavného uzáveru vody a vodomeru spotreby vody, vybudovaná na parcele č. KN-C č.67/4 na vodovodnej prípojke pitnej vody z verejného vodovodu do rodinného domu. Zhotovená je z monolitického betónu, uzatvorená oceľovým poklopom z ryhovaného plechu. Jej vonkajšie rozmery sú 1,20 x 1,20 x 1,00 m, vnútorná svetlosť šachty je 0,90 x 0,90 x 0,90 m. V čase obhliadky bola vodovodná šachta bez vodomernej zostavy a prípoj vody do šachty bol odpojený. Predpokladá sa, že vodovodná šachta bola zhotovená v roku 1976 spolu s úpravami hlavnej stavby.

Vo výpočte uvažujem s jej životnosťou 80 rokov. Opotrebenie stavby som pre účel ohodnotenia určil odborným odhadom ( lineárnou metódou).

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)**Položka:**  1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,20\*1,20\*1,00 = 1,44 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Dokončenosť:**  50 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 67/4 | 1976 | 40 | 10 | 50 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej stavby | 1,44 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,302 \* 0,95 | 800,73 |
| Východisková hodnota | 1,44 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,302 \* 0,95 \* 50/100 | 400,37 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 400,37 € | 80,07 |

**Dokončenosť stavby:** (400,37 / 800,73) \* 100% = 50,00%

#### 2.3.4 Vonkajšia kanalizácia do vlastnej žumpy

Pôvodná kanalizačná prípojka vedená cez parcelu č. KN-C č.67/4 a 67/5, odvádzajúca splaškové vody z rodinného domu do vlastnej monolitickej žumpy je zhotovená z kameninového potrubia DN 150 mm a jej dĺžka je približne 8,00 bm. Predpokladá sa, že kanalizačná prípojka bola zhotovená v roku 1976 spolu s  úpravami hlavnej stavby.

Vo výpočte uvažujem s jej životnosťou 80 rokov. Opotrebenie stavby som pre účel ohodnotenia určil odborným odhadom ( lineárnou metódou).

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové**Položka:**  2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  920/30,1260 = 30,54 €/bm**Počet merných jednotiek:**  8 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Dokončenosť:**  50 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vonkajšia kanalizácia do vlastnej žumpy | 1976 | 40 | 40 | 80 | 50,00 | 50,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej stavby | 8 bm \* 30,54 €/bm \* 2,302 \* 0,95 | 534,30 |
| Východisková hodnota | 8 bm \* 30,54 €/bm \* 2,302 \* 0,95 \* 50/100 | 267,15 |
| Technická hodnota | 50,00 % z 267,15 € | 133,58 |

**Dokončenosť stavby:** (267,15 / 534,30) \* 100% = 50,00%

#### 2.3.5 Monolitická žumpa na parc. KN-C č.67/5

Vlastná monolitická žumpa do ktorej je zaústená kanalizačná prípojka odvádzajúca splaškové vody z rodinného domu s.č. 186 bola vybudovaná spolu s  úpravami hlavnej stavby v roku 1976 na pozemku vlastníkov stavby rodinného domu na parc. KN-C č.67/5. Objekt žumpy pozostáva z monolitickej železobetónovej konštrukcie stien a stropu s oceľovým poklopom. Vonkajšie rozmery stavebnej konštrukcie sú 2,00 m x 2,00 m x 1,50m, s vnútorným obsahom cca 6 m3. V čase obhliadky bola žumpa úplne naplnená splaškami bez možnosti jej súčasného využívania. V zmysle prílohy č.9. metodiky USI Žilina základnú životnosť žumpy stanovujem na 90 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  2,0\*2,0\*1,5 = 6 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Dokončenosť:**  50 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Monolitická žumpa na parc. č.KN-C č.67/5 | 1976 | 40 | 40 | 80 | 50,00 | 50,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej stavby | 6 m3 OP \* 107,88 €/m3 OP \* 2,302 \* 0,95 | 1 415,54 |
| Východisková hodnota | 6 m3 OP \* 107,88 €/m3 OP \* 2,302 \* 0,95 \* 50/100 | 707,77 |
| Technická hodnota | 50,00 % z 707,77 € | 353,89 |

**Dokončenosť stavby:** (707,77 / 1 415,54) \* 100% = 50,00%

#### 2.3.6 Vzdušná prípojka NN

Vzdušná prípojka NN je vedená z verejnej siete od uličného elektrického stĺpa osadeného v blízkosti domu v celkovej dĺžke cca 11 bm s ukončeným na strešnom držiaku rodinného domu, odkiaľ je zvedená do rozvádzača umiestnenom na vonkajšej stene rodinného domu. V čase obhliadky rozvádzač bez elektromeru a prívod elektriky odpojený.

Podľa informácii užívateľov vedľajšej nehnuteľnosti bola elektrická prípojka zhotovená spolu s rodinným domom v roku 1970. 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.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe**Kód KS:**  2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  355/30,1260 = 11,78 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  7,07 €/bm**Počet merných jednotiek:**  11,0 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Dokončenosť:**  50 %

**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 | 1970 | 46 | 14 | 60 | 76,67 | 23,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota dokončenej stavby | 11 bm \* (11,78 €/bm + 0 \* 7,07 €/bm) \* 2,302 \* 0,95 | 283,38 |
| Východisková hodnota | 11 bm \* (11,78 €/bm + 0 \* 7,07 €/bm) \* 2,302 \* 0,95 \* 50/100 | 141,69 |
| Technická hodnota | 23,33 % z 141,69 € | 33,06 |

**Dokončenosť stavby:** (141,69 / 283,38) \* 100% = 50,00%

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom súp.číslo 186, k.ú. Širkovce, obec Širkovce | 41 096,72 | 20 092,19 |
| Plot z plotových dielcov, na parc. č. 67/4 oddeľujúci dvor a dom od ulice | 1 485,87 | 346,65 |
| Plynová prípojka z verejnej rozvodovej siete | 46,29 | 18,52 |
| Prípojka vody z verejného vodovodu | 294,89 | 58,98 |
| Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 67/4 | 400,37 | 80,07 |
| Vonkajšia kanalizácia do vlastnej žumpy | 267,15 | 133,58 |
| Monolitická žumpa na parc. č.KN-C č.67/5 | 707,77 | 353,89 |
| Vzdušná prípojka NN | 141,69 | 33,06 |
| **Celkom:** | **44 440,75** | **21 116,94** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území obce Širkovce (po maďarsky Serk), v Banskobystrickom kraji, v regióne Palocská Vrchovina v okrese [Rimavská](https://sk.wikipedia.org/wiki/Okres_Kom%C3%A1rno) Sobota. Obec Širkovce leží na pravom brehu rieky Rimavy v juhozápadnej časti Rimavskej kotliny na úpätí Cerovej vrchoviny na nive a terase Rimavy. Nadmorská výška v strede obce je 180 m n. m., v chotári 173-378 m n. m. Rovinný až pahorkatinný povrch chotára v južnej časti je porastený dubovými lesmi a agátinami. S počtom obyvateľov 940 patrí medzi stredne veľké obce. Podľa webovej stránke obce prevažná väčšina obyvateľstva je maďarskej národnosti. 50 % obyvateľstva tvorí rómska menšina. Z počtu aktívne činných obyvateľov je 36,2% nezamestnaných, 16,1 % je v pracovnom pomere, 18,4 % obyvateľov tvoria dôchodcovia, 18,4% je študujúcej mládeže, vekovú hranicu 0-6 rokov veku tvorí 10,6 % obyvateľov. Pracovné možnosti v okolí obce sú veľmi obmedzené, čo núti aktívne činných obyvateľov cestovať za prácou. Rodinný dom sa nachádza v okrajovej časti obce, v jej zastavanom území blízko centra. Aktuálny technický stav rodinného domu v čase obhliadky nezodpovedal možnostiam štandardného bývania. Samostatne stojaci rodinný dom s oplotením, odpojený od inžinierskych sietí a vonkajších úprav, s dvorom a priľahlou záhradou je umiestnený v obytnej zóne v uličnej zástavbe, s dobrým dispozičným riešením mimo administratívneho a obchodného centra obce vzdialeného približne do 1 km ( dosiahnuteľnosť centra obce pešo je do 5 minút), medzi rodinnými domami podobného typu aj štandardu, využívanými na celoročné bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo ( suché WC, provizórne prístavby a pod.). Rezerva plochy na výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby. 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 na rovine. Z inžinierskych sietí je v obci možnosť napojenia na verejný vodovod, elektrický rozvod NN, rozvodnú sieť plynu, je tu káblová televízia a telekomunikačný rozvod. Najbližšie okresné mesto Rimavská Sobota je od obci vzdialená 15 km, dopravné spojenie s obcou je prímestským autobusom.V rámci občianskej vybavenosti sa v obci nachádza obecný úrad, predajňa potravinárskeho tovaru, ubytovací penzión, futbalové ihrisko, zabezpečený je pravidelný zber komunálneho odpadu a jeho zneškodňovanie, sú tu základná a materská škola. Kvalita životného prostredia v okolí je negatívne ovplyvňovaná len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy po priľahlej miestnej cestnej komunikácii.

Jedná sa o dom s podpriemerným štandardom vybavenia, s možnosťou ďalšieho rozšírenia, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete nachádzajúce sa v obci. V okolí stavby sa nepredpokladá zlepšenie podmienok existencie stavby ( zmeny v zástavbe – územný rozvoj a jeho vplyv na nehnuteľnosť). U danej nehnuteľnosti sa v súčasnosti nedá uvažovať s výnosom. Podľa znalca sa jedná o problematickú nehnuteľnosť.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Hodnotený rodinný dom bol pôvodne užívaný na rodinné bývanie s  nižším štandardom. Vzhľadom na polohu a možnosti napojenia sa na inžinierske siete v uvedenej lokalite je objekt dobre situovaný. Dom v čase obhliadky nebol obývaný, bol v stave nedostavanosti, bez vnútorného technického zabezpečenia a zariadenia. V prípade jeho ukončenia sa nepredpokladá využitie domu na iné účely ako je trvalé bývanie.

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

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na daný účel, t.j. na trvalé celoročné bývanie. Napojenie domu na inžinierske siete je možné cez vlastný pozemok priamo z verejného priestranstva, bez obmedzujúcich práv tretích osôb. Podľa LV č. 285 na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložného práva a exekučné záložné práva v prospech oprávnených.

### 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 vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,200 | 30 | 6,00 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 % | V. | 0,020 | 9 | 0,18 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,400 | 6 | 2,40 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,200 | 5 | 1,00 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,200 | 7 | 1,40 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,110 | 10 | 1,10 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,020 | 8 | 0,16 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,400 | 9 | 3,60 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,020 | 4 | 0,08 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | problematická nehnuteľnosť | IV. | 0,110 | 20 | 2,20 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **31,87** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 31,87/ 180 | 0,177 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 21 116,94 € \* 0,177 | **3 737,70 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Pozemky na parc. KN-C 67/4 a 67/5 zapísané na LV č.285, k.ú. Širkovce

**POPIS**

Pozemok evidovaný na LV č. 285, vedený na parc. KN C č. 67/4 ako zastavané plochy a nádvoria predstavuje pozemok na ktorom stojí rodinný dom s.č.186 s oplotením a príslušenstvom.Pozemok na parcele KN-C č.67/5 záhrady tvorí s pozemkom na parc. KN-C č. 67/4 jeden súvislý celok a je využívaný ako úžitková záhrada, resp. z väčšej plochy je nevyužívaný.Pozemky sa nachádzajú v  zastavanej časti obce Širkovce, ktorá má podľa webovej stránky obce 940 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:** Jedná sa o pozemky v okrajovej časti obce v  blízkosti miestnej asfaltovej komunikácie, s dobrou dostupnosťou do blízkeho centra obce pešo i autom.

**Intenzita využitia:** Parcela č. 67/4 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná obytným rodinným domom s.č. 186 s pôdorysnou plochou 86,70 m2, s podpriemerným štandardom vybavenia v osobnom vlastníctve majiteľov***.*** Ostatná plocha pozemku je využitá ako dvor s príslušenstvom patriacim k domu. Pozemok na parcele KN-C č. 67/5 záhrady je z časti využívaný na pestovanie viniča, sú tam provizórne stavby (suché WC), z väčšej časti je však nevyužitý. Celý pozemok je provizórne oplotený.

**Dopravné spojenie s obcou:** Spojenie s centrom obce je pešo do 5 minút, kde sa nachádza aj zastávka medzimestskej hromadnej dopravy, vlastným autom do okresného mesta Rimavská Sobota cesta trvá asi 20 minút.

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

**Vybavenie pozemku:** V mieste je možnosť napojenia sa na všetky inžinierske siete zavedené v obci. V lokalite je dobrá vybavenosť, ako miestny rozvod vody, elektrickej energie a rozvodná sieť zemného plynu. Kanalizácia vyvedená do vlastnej žumpy.

**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 dobre orientované k ohodnocovanej stavbe, ich plocha umožňuje ďalšie prípadné rozšírenie stavebnej činnosti. Na pozemku sa nachádza nevhodné príslušenstvo znižujúce cenu nehnuteľnosti. S prihliadnutím na uvedené skutočnosti pri hodnotení pozemkov uvažujem s ponižujúcim koeficientom 0,70 čím sa dosiahne cena primeraná k cenám za podobné nehnuteľnosti v tejto lokalite.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 67/4 | zastavané plochy a nádvoria | 267 | 267,00 | 1/1 | 267,00 |
| 67/5 | záhrada | 251 | 251,00 | 1/1 | 251,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **518,00** |

**Obec:**  Širkovce**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 | 5. poľnohospodárska poloha | 0,90 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 5. ekologické zaťaženie pozemku | 0,70 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,90 \* 0,85 \* 0,90 \* 1,20 \* 1,00 \* 0,70 | 0,4627 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,4627 | 1,54 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 518,00 m2 \* 1,54 €/m2 | 797,72 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 67/4 | 411,18 |
| parcela č. 67/5 | 386,54 |
| **Spolu** | **797,72** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 186 na parc. KNC č. 67/4 s príslušenstvom a pozemkami evidovanými na parc. KNC č. 67/4 a 67/5, zapísaných na liste vlastníctva číslo 285 v k.ú. Širkovce, obec Širkovce v okrese [Rimavská](https://sk.wikipedia.org/wiki/Okres_Kom%C3%A1rno) 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: 3 737,70 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 797,72 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom súp.číslo 186, k.ú. Širkovce, obec Širkovce | 3 556,32 |
| Plot z plotových dielcov, na parc. č. 67/4 oddeľujúci dvor a dom od ulice | 61,36 |
| Plynová prípojka z verejnej rozvodovej siete | 3,28 |
| Prípojka vody z verejného vodovodu | 10,44 |
| Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 67/4 | 14,17 |
| Vonkajšia kanalizácia do vlastnej žumpy | 23,64 |
| Monolitická žumpa na parc. č.KN-C č.67/5 | 62,64 |
| Vzdušná prípojka NN | 5,85 |
| **Pozemky** |  |
| Pozemky na parc. KN-C 67/4 a 67/5 zapísané na LV č.285, k.ú. Širkovce - parc. č. 67/4 (267 m2) | 411,18 |
| Pozemky na parc. KN-C 67/4 a 67/5 zapísané na LV č.285, k.ú. Širkovce - parc. č. 67/5 (251 m2) | 386,54 |
| **Spolu VŠH** | **4 535,42** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **4 540,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 540,00 €**

Slovom: **Štyritisícpäťstoštyridsať Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Dom je dlhodobo neobývaný, interierove je nedostavaný, odpojený od verejných inžinierskych sietí. Nutnosť opätovného pripojenia vrátane osadenia meracích prístrojov na odberných miestach.

V Banskej Bystrici

dňa 19.2.2016

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  **7 x A4**

**3.** Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností- informatívny výpis

vytvorený cez verejne prístup **3 x A4**

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

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

07.02. 2016 **1 x A4**

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

**6.** Pôdorys prízemiarodinného domu s.č.186 na základe zamerania **1 x A4**

**7.** Stanovisko obce Širkovce k veku stavby rodinného domu s.č.186 **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 2/2016 znaleckého denníka č. 1/2016.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 2/2016.

V Banskej Bystrici

dňa 19.02.2016

Ing. Ivan Širka