

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK 202 1857 310

Objednávka: D 500618 zo dňa 1.6.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 21/2018

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. zapísané na LV č. 644 v k.ú. Veľké Trakany, obec Veľké Trakany, okres Trebišov, a to:

- rodinný dom súpisné číslo 353, postavený na parcele KN - C č. 30. na ulici Tisa,
 - parcele KN - C č. 30 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 467 m²
- pre účely dražby.

Počet listov (z toho príloh): 32 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, zapísané na LV č. 644 v k.ú. Veľké Trakany, obec Veľké Trakany, okres Trebišov, a to:

- rodinný dom súpisné číslo 353, postavený na parcele KN - C č. 30. na ulici Tisa,
- parcele KN - C č. 30 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 467 m²
pre účely dražby.

2. Dátum vyžiadania posudku: 1.6.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
12.6.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.6.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Žiadne.

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 644, k.ú. Veľké Trakany zo dňa 10.6.2018, vytvorené cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Veľké Trakany zo dňa 10.6.2018, vytvorené cez katastrálny portál

Potvrdenie obce Veľké Trakany, zo dňa 1.7.2016

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu rodinného domu a príslušenstva

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

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, v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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, v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účely dražby.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej príloh pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený na m² zastavanej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2018 $k_{cu} = 2,435$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.644, k.ú. Veľké Trakany, obec Veľké Trakany, okres Trebišov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 30 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 467 m²,

Stavby

Stavba rodinný dom č.s. 353 na parc.č. 30

B. Vlastníci:

1 Dobó Mikuláš a Katarína r. Sovová, Veľké Trakany č. 353, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Dátum narodenia: 16.6.1957 Dátum narodenia: 5.11.1959

Poznámka: Upovedomenie o začatí exekúcie Exek. úradu v Prešove

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pre In Devel s.r.o. Žilina

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva VRi 2190/90 - 11/91

C. Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech In Devel s.r.o. Žilina, V 268/2013 z 26.3.2013, čz 35/13

1 Exek. úrad Poprad Exek. príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. záložného práva v prospech AB 2 B.V.Amsterdam Holandsko Z-668/2016, čz 75/2016

1 Exek. úrad Trnava Exek. príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. záložného práva v prospech AB 1 B.V.Amsterdam Holandsko Z-1133/2016, čz 114/2016

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka sa uskutočnila 12.6.2018 za účasti majiteľov.

Zameranie vykonané dňa 12.6.2018

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.6.2018

d) Technická dokumentácia:

Nebola predložená technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v geodetických údajoch katastra - nie je aktuálne zaznačená stavba rodinného domu.

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

Stavby:

Rodinný dom č.s. 353 na parc. KN-C č. 30

Príslušenstvo (ploty, prípojky, spevnené plochy) na parc. KN-C č. 30

Pozemky:

- parc. KN-C č. 30

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 353, ul. Tisa, k.ú. Veľké Trakany

POPIS STAVBY

Jedná sa o nehnuteľnosť - dvojpodlažný rodinný dom, s jedným nadzemným a jedným podzemným podlažím, v individuálnej zástavbe v obci Veľké Trakany, katastrálne územie Veľké Trakany, okres Trebišov. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1978 (podľa potvrdenia obce v prílohe tohto posudku), v roku 2004 bola vykonaná rekonštrukcia, ktorá zahŕňa výmenu strešnej krytiny, zateplenie fasády polystyrénom hr. 5 cm, výmena okien a dverí za plastové, úpravy v interiéri podľa uvedeného popisu.

Dispozičné riešenie: V I. nadzemnom podlaží sa nachádza závetrie, zádverie, obytná hala, 2 predné izby, jedáleň, kuchynský kút, kúpeľňa, 2 zadné izby a terasa. V I. podzemnom podlaží je schodisko a jedna miestnosť kotolne.

Technické riešenie:

- Osadenie do terénu - 1.PP v priemernej hĺbke nad 1m bez zvislej izolácie
- Základy - 1. NP - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - 1. PP - betónové monolitické, 1. NP - murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - 1. NP - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. PP - s rovným podhľadom betónové monolitické; 1. NP - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - 1. NP - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - 1. NP - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z pozinkovaného plechu úplné strechy
- Schody - 1.PP - cementový poter, 1.NP vstupné schody s povrchom z keramickej dlažby
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. PP - vápenné, 1. NP - na báze umelých hmôt, obklady fasád - 1.PP, 1.NP - z kamenných dosiek
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. PP, 1. NP - vápenné štukové; vnútorné obklady - 1. NP - keramický obklad v kúpeľni; 1. NP - vane; 1. NP - WC min. do výšky 1 m, - 1.NP kuchynskej linky;
- Výplne otvorov - dvere - 1. NP prevažne dyhované; okná - 1. NP - plastové s hliníkovými žalúziami
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. PP - betónové, ; 1. NP - laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - 1. NP - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľne - 1. NP - vaňa smaltovaná; 1. NP - 1x umývadlo; vodovodné batérie - 1. NP - pákové nerezové so sprchou; 1. NP - 1x pákové nerezové; záchod - 1. NP - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - 1. NP - oceľové radiátorové panely, zdroj vykurovania - 1. PP - kotol ústredného vykurovania na plyn a kotol na tuhé palivo

- Vnútorne rozvody vody - 1. NP - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. NP - zásobníkový ohrievač kombinovaný s kotlom UK
 - Vnútorne rozvody kanalizácie - 1. NP - plastové potrubie
 - Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. PP - svetelná; 1. NP - svetelná a motorická; elektrický rozvádzač - 1. NP - s poistkovými automatmi
 - Vnútorne rozvody plynu - 1. PP - rozvod zemného plynu, 1.NP - rozvod zemného plynu
 Rodinný dom je v dobrom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1978	1,2*(4,05*8,80+0,80*2,00)	44,69	120/44,69=2,685
1. NP	1978	10,10*14,10+12,00*1,70	162,81	120/162,81=0,737

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	100
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	3745

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	265

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	150
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150

24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7295

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.4 bm)	352
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1152

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3745 + 265 * 2,685)/30,1260$	147,93
1. NP	$(7295 + 1152 * 0,737)/30,1260$	270,33

TECHNICKÝ STAV

Technický stav rodinného domu je dobrý, s vykonanou rekonštrukciou. Vzhľadom na stav, údržbu, vykonanú rekonštrukciu, použité materiály je stanovaná životnosť rodinného domu 100 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1978	40	60	100	40,00	60,00
1. NP	1978	40	60	100	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1978		
Východisková hodnota	147,93 €/m ² *44,69 m ² *2,435*0,95	15 292,88
Technická hodnota	60,00% z 15 292,88	9 175,73
1. NP z roku 1978		
Východisková hodnota	270,33 €/m ² *162,81 m ² *2,435*0,95	101 811,75
Technická hodnota	60,00% z 101 811,75	61 087,05

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	15 292,88	9 175,73
1. nadzemné podlažie	101 811,75	61 087,05
Spolu	117 104,63	70 262,78

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot uličný**

Plot uličný je murovaný z betónových tvárnic, postavený na betónovom základe s betónovou podmurovkou, pohľadovej výšky výplne 1,5 m, s plotovými vrátami a vrátkami z ocelevej tyčoviny v rámoch, realizovaný v roku 2004.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	14,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	14,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			

	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	22,05m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 14,7 m
Pohľadová plocha výplne: 14,70*1,50 = 22,05 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2004	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,70m * 53,98 €/m + 22,05m^2 * 25,06 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,435 * 0,95$	3 988,78
Technická hodnota	65,00 % z 3 988,78 €	2 592,71

2.2.2 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka od verejného vodovodu je realizovaná z plastových rúr, cez dvor k domu, v roku 1993.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1993	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	815,80
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 815,80 \text{ €}$	475,86

2.2.3 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta monolitickéj betónovej konštrukcie s poklopom, je umiestnená pred plotovými vrátami, realizovaná v roku 1993.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,60 * 1,00 * 1,20 = 1,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1993	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,92 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 0,95$	1 129,32
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 1 129,32 \text{ €}$	658,73

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z plastových rúr je vedená od domu do žumpy, realizovaná v roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 11,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2008	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	467,94
Technická hodnota	$87,50 \% \text{ z } 467,94 \text{ €}$	409,45

2.2.5 Žumpa

Žumpa je betónovej monolitckej konštrukcie s poklopom, umiestnená vo dvore za domom, realizovaná v roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,0 * 2,0 * 1,8 = 10,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2008	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 0,95$	2 695,18
Technická hodnota	$87,50 \% \text{ z } 2 695,18 \text{ €}$	2 358,28

2.2.6 Plynová prípojka

Plynová prípojka je vedená po severnej fasáde domu, v roku 1993.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1993	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	391,68
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 391,68 \text{ €}$	228,47

2.2.7 Vonkajšie schody

Vonkajšie predsadené schody zabezpečujú vstup v zadnej časti domu na dvor, sú betónovej konštrukcie s povrchom z keramickej dlažby, uložené na terén, realizované v roku 1978.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**Bod:** 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa**Počet merných jednotiek:** $5*1,10 = 5,5 \text{ bm}$ stupňa**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,435$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1978	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm}$ stupňa * $12,78 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,435 * 0,95$	162,60
Technická hodnota	$33,33 \%$ z 162,60 €	54,19

2.2.8 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Spevnené plochy zo zámkovej dlažby zabezpečujú vstup od brány k domu po južnej strane, v roku 2004.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým**Položka:** 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2$ ZP**Počet merných jednotiek:** $(13,5+4,0)*0,85 = 14,88 \text{ m}^2$ ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,435$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2004	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14,88 m ² ZP * 18,92 €/m ² ZP * 2,435 * 0,95	651,25
Technická hodnota	65,00 % z 651,25 €	423,31

2.2.9 Spevnené plochy betónové

Spevnené plochy z monolitického betónu tvoria plochu pred vstupnou bránou a betónový chodník vedľa domu a za domom do záhrady, v roku 2004.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(14,0+13,5)*0,50+4,0*3,5 = 27,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	2004	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	27,75 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,435 * 0,95	553,98
Technická hodnota	65,00 % z 553,98 €	360,09

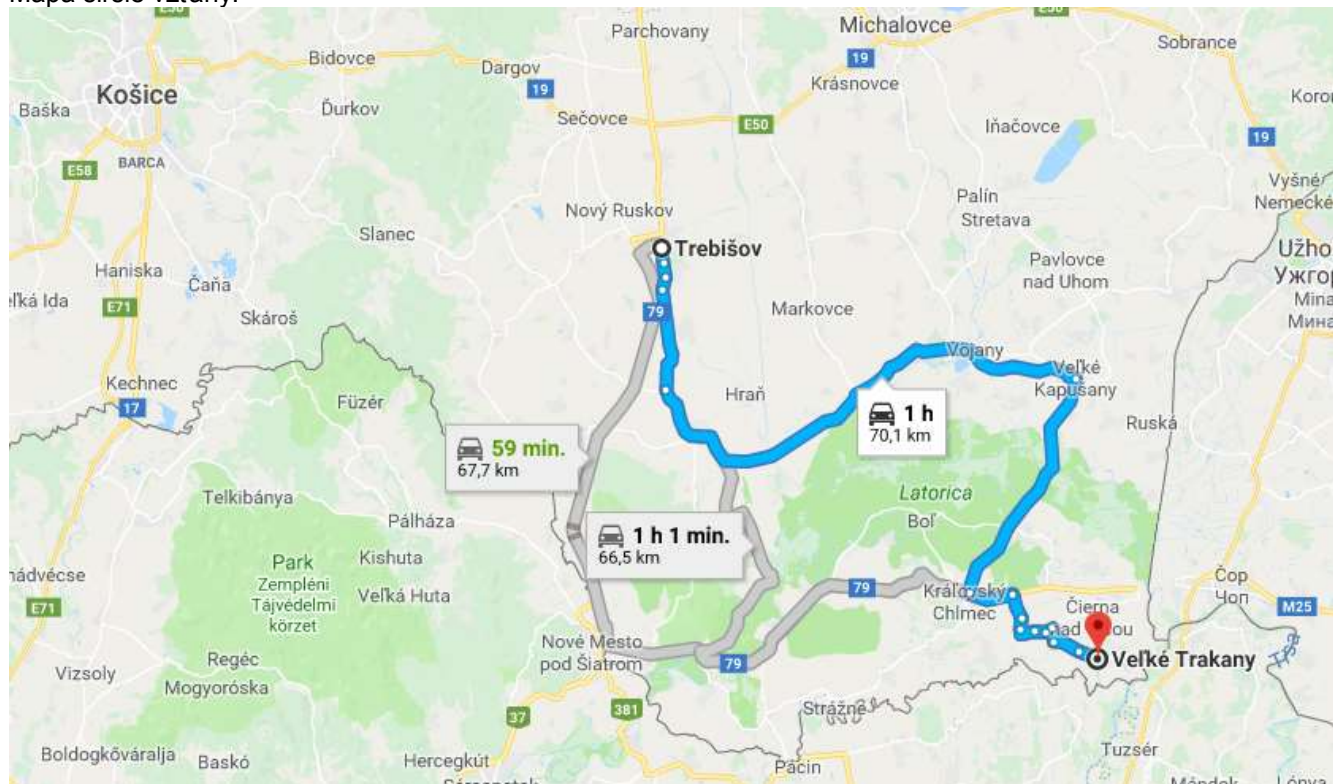
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 353, ul. Tisa, k.ú. Veľké Trakany	117 104,63	70 262,78
Plot uličný	3 988,78	2 592,71
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	815,80	475,86
Vodomerná šachta	1 129,32	658,73
Kanalizačná prípojka	467,94	409,45
Žumpa	2 695,18	2 358,28
Plynová prípojka	391,68	228,47
Vonkajšie schody	162,60	54,19
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	651,25	423,31
Spevnené plochy betónové	553,98	360,09
Celkom:	127 961,16	77 823,87

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa širšie vzťahy:



Mapa obce:



Samostatne stojaci rodinný dom č.s. 353, sa nachádza v obci Veľké Trakany, s počtom obyvateľov do 5000, vzdialená cca. 70 km od okresného mesta Trebišov, a cca. 3 km od hranice s Maďarskom. Rodinný dom leží v zástavbe rodinných domov v blízkosti centra obce, v rovinnom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie. Dom je napojený na inžinierske siete - elektrická energia, voda a plyn. Kanalizácia do žumpy. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobná. Dopyt po nehnuteľnostiach je nižší ako ponuka. Technický stav rodinného domu je dobrý, jedná sa o rekonštrukciu, nepotrebuje opravu, len pravidelnú údržbu. Orientácia obytných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne menej vhodná - SV, V, J. Lokalita s bežným hlukom a prašnosťou. V obci je obchod so zmiešaným tovarom, obecny úrad, prístup k autobusovej hromadnej doprave. Pracovné možnosti sú obmedzené, miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Trebišov podľa UPSVaR k 30.4.2018 je do 8-12%. V okolí domu je prírodná lokalita vo vzdialenosti do 1 km. Bez zmeny v územnom pláne, bez výnosu. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom je využívaný na bývanie, a aj naďalej môže slúžiť na projektovaný účel. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti okrem záložného práva a exekučného záložného práva v zmysle LV č. 644.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,200.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,110	13	1,43
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,200	9	1,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,400	6	2,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností 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 (úrad, 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				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	8	1,60
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				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	55,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 55,75 / 180$	0,31
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 77\,823,87 \text{ €} * 0,310$	24 125,40 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 KN - C

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce Veľké Trakany, zastavané rodinným domom s príslušenstvom, v lokalite s rodinnými domami so štandardným vybavením. Pozemok je napojený na inžinierske siete: elektrická energia, voda a plyn. Kanalizácia do žumpy. Dopravná dostupnosť obce je autobusovou dopravou.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
30	zastavané plochy a nádvoria	467	467,00	1/1	467,00

Obec:

Veľké Trakany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3575
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3575$	4,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 467,00 \text{ m}^2 * 4,51 \text{ €/m}^2$	2 106,17 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 24 125,40 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 106,17 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 353, ul. Tisa, k.ú. Veľké Trakany	21 781,46
Plot uličný	803,74
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	147,52
Vodomerná šachta	204,21
Kanalizačná prípojka	126,93
Žumpa	731,07
Plynová prípojka	70,83
Vonkajšie schody	16,80
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	131,23
Spevnené plochy betónové	111,63
Pozemky	
KN - C - parc. č. 30 (467 m ²)	2 106,17
Spolu VŠH	26 231,57
Zaokrúhlená VŠH spolu	26 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 26 200,00 €

Slovom: Dvadsaťšesťtisícdeväťsto Eur

V Strážskom dňa 14.6.2018

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka ZP D500618 z 1.6.2018 - 2 A4
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 644, k.ú. Veľké Trakany zo dňa 10.6.2018 - 2 A4
3. Kópia katastrálnej mapy k.ú. Veľké Trakany zo dňa 10.6.2018 - 1 A4
4. Potvrdenie obce zo dňa 1.7.2016 - 1 A4
5. Pôdorys rodinného domu s príslušenstvom č.s. 353 - 1 A4
6. Situácia - 1 A4
7. Fotodokumentácia - 2 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 21/2018.

Týmto vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.