

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: SK2021857310

Číslo spisu (objednávky): D 700717 zo dňa 31.7.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 38/2017

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 2294, k.ú. Stakčín, obec Stakčín, okres Snina:

- rodinný dom, súp. č. 2, postavený na parcele č. 149/14, na ulici Lesná č.o. 2, a
- parcela č. 149/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 681 m², pre účely dražby.

Počet listov (z toho príloh): 32 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 6 + 1 CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 2294, k.ú. Stakčín, obec Stakčín, okres Snina:

- rodinný dom, súp. č. 2, postavený na parcele č. 149/14, na ulici Lesná č.o. 2, a
- parcela č. 149/14 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 681 m², pre účely dražby.

2. Dátum vyžiadania posudku: 31.7.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 16.8.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.8.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Žiadne.

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2294, k.ú. Stakčín, zo dňa 14.8.2017, cez katastrálny portál

Kópia katastrálnej mapy k.ú. Stakčín, zo dňa 14.8.2017, cez katastrálny portál

Potvrdenie veku vydané Obcou Stakčín, zo dňa 22.8.2017

Prehlásenie z obhliadky dňa 16.8.2017

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu rodinného domu

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 výrobnéj 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

Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (exekučný poriadok)

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. Porovnávacía 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 2. štvrťrok 2017 kcu= 2,382.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2294, obec Stakčín, k.ú. Stakčín, okres Snina. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 149/14 Zastavané plochy a nádvoría o výmere 681 m²

Stavby

Rodinný dom č.s. 2 na parc.č. 149/14

B. Vlastníci:

*1 Mitro Radislav r. Mitro a Mitrová Martina r. Mitrová, Lesná 16/14, Stakčín, 067 61, SR
spoluvlastnícky podiel 1/1*

Dátum narodenia: 13.12.1980 Dátum narodenia: 27.10.1982

Poznámka Poznámava sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva priamym predajom v prospech oprávneného DDM Invest AG, so sídlom Schochenmuhlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko zo dňa 7.6.2010

Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenská republika - MV SR

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou v prospech DDM Invest AG, so sídlom Schochenmuhlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 3.8.2009

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V 1529/2013 z 15.7.2013 - 71/13

Titul nadobudnutia Návrh na vykonanie zmeny z 28.1.2014 - R 37/14- 17/14

C. Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech DDM Invest AG, so sídlom Schochenmuhlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko

1 Exekučné záložné právo v prospech Consumer finance holding, Hlavné námestie 12, Kežmarok

1 Exekučné záložné právo v prospech Intrum Justícia Slovakia s.r.o., Bratislava

1 Exekučné záložné právo v prospech Dôvera zdravotná poisťovňa Bratislava

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka sa uskutočnila 16.8.2017. Majitelia neboli prítomní, iba ich nepĺnoleté deti a neskôr aj otec majiteľa, Zdenek Mitro, ktorý neumožnil obhliadku príslušenstva - letnej kuchyne na parc. 149/14, čo potvrdzuje podpisom v prílohe tohto posudku.

Zameranie vykonané dňa 16.8.2017

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.8.2017

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola predložená.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v geodetických a v popisných údajoch katastra, kde nie je zaznačená letná kuchyňa na parc. č. 149/14.

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

Stavby:

Rodinný dom č.s. 2 na parc. KN-C č. 149/14

Letná kuchyňa na parc. KN - C č. 149/14

Vonkajšie úpravy (plot, prípojky) na parc. KN-C č. 149/14

Pozemky:

- parc. KN-C č. 149/14

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. 2, ul. Lesná č.o. 2, k.ú. Stakčín

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 2, postavený na parcele KN - C č. 149/14, v katastrálnom území obce Stakčín je postavený v zástavbe rodinných domov, v mierne svahovitom teréne, s prístupom po verejných spevnených komunikáciách. Dom je dvojpodlažný, so sedlovou strechou. Rodinný dom je po čiastočnej rekonštrukcii v roku 2009, v rámci ktorej boli realizované nové rozvody vody, kanalizácie, kúrenia, elektrickej energie a plynu, nové podlahy a keramické obklady, nová kuchynská linka, kúpeľňa. Elektrická energia je svetelná. Zdrojom vody je verejný vodovod. Odpad je zvedený do kanalizácie. V rodinnom dome je rozvod studenej a teplej vody, rozvod ústredného kúrenia, rozvod plynu. Rodinný dom bol postavený v roku 1960, podľa potvrdenia obecného úradu. Vek prípojok je stanovený odhadom, podľa získaných informácií z Obecného úradu v Stakčíne, ktorý informoval, že v obci, v časti ulice Lesná, boli realizované verejné rozvody vody v roku 1990, kanalizácie v roku 1998 až 2000, plynu v roku 2002 až 2003.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Rodinný dom je čiastočne podpivničený pod zadnou časťou domu, kde sa nachádza kotolňa so samostatným vstupom z dvora, cez predsadené schody. V 1. PP je murivo monolitické, betónové, strop je železobetónový monolitický, s rovným podhľadom. Podlaha je prevažne s cementovým poterom. Dvere sú drevené rámové. Rozvod teplej a studenej vody pozinkovanými rúrkami, rozvod elektrickej energie svetelnej. V kotolni je kotol UK na drevo, elektrický zásobníkový ohrievač teplej vody.

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia 1. nadzemného podlažia: vstupná chodba, obývacia hala, kuchyňa, kúpeľňa, spálňa, malá chodba, WC, špajza, detská izba.

Murivo je tehlové, hrúbky 40 cm, priečky sú z tehál hr. 150 mm. Stropná konštrukcia je drevená trámová s rovným podhľadom. Strecha je sedlová, s pôvodnou krytinou z azbestocementových šablón. Vonkajšie omietky sú škrabané brizolitové. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, v kúpeľni, vo WC a v kuchyni za linkou je keramický obklad stien. Povrchy podláh sú prevažne laminátové pávajúce a z keramickej dlažby. Okná sú prevažne drevené dvojité, s vonkajšími plastovými roletami. Vnútorne dvere sú prevažne hladké, plné. Dom je pripojený na elektrickú sieť svetelnú, na plyn, na verejný vodovod a kanalizáciu. V kúpeľni je samostatný sprchový kút, keramické umývadlo, pákové vodovodné batérie. V samostatnom WC je splachovací záchod. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva dl. 2,0 bm, s nerezovým drezom, s pákovou vodovodnou batériou, odsávačom pár, a plynovým sporákom. Kúrenie je ústredné, kotlom na drevo, v izbách sú plechové panelové radiátory s regulačnými ventilmi.

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	1960	1,2*(2,16*5,29)	13,72	120/13,72=8,746
1. NP	1960	8,85*5,48+6,09*7,37+0,60*0,45	93,65	120/93,65=1,281

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.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 podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14.	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	75
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4100

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	175

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425
3	Podmurovka	
	3.6.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	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 podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
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
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6135

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	760

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4100 + 175 * 8,746)/30,1260$	186,90
1. NP	$(6135 + 760 * 1,281)/30,1260$	235,96

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom je murovanej konštrukcie z tradičných materiálov, životnosť je stanovená na 100 rokov. Opotrebenie je stanovené analytickou metódou, ktorá zohľadňuje vek nových konštrukcií a materiálov použitých pri rekonštrukcii.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,74	1960	175	57	2,20
2	Zvislé konštrukcie	21,43	1960	140	57	8,73
3	Stropy	12,13	1960	140	57	4,94
4	Zastrešenie bez krytiny	5,92	1960	110	57	3,07
5	Krytina strechy	6,18	1960	60	57	5,87
6	Klmpiarske konštrukcie	1,13	1960	60	57	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,10	2009	65	8	0,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,60	1960	60	57	3,42
9	Vnútorné keramické obklady	1,93	2009	57	8	0,27
10	Schody	0,00	1960	0	0	0,00
11	Dvere	3,53	1960	65	57	3,10
12	Vráta	0,00	1960	0	0	0,00
13	Okná	4,52	1960	65	57	3,96
14	Povrchy podláh	6,81	2009	57	8	0,96
15	Vykurovanie	6,56	2009	57	8	0,92
16	Elektroinštalácia	5,55	2009	57	8	0,78
17	Bleskozvod	0,00	1960	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,84	2009	57	8	0,26
19	Vnútorná kanalizácia	0,04	2009	57	8	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,47	2009	57	8	0,07
21	Ohrev teplej vody	0,13	2009	57	8	0,02
22	Vybavenie kuchýň	2,53	2009	57	8	0,36
23	Hygienické zariadenia a WC	1,46	2009	57	8	0,20
24	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	1,40	1960	60	57	1,33
	Opotrebenie					42,29%
	Technický stav					57,71%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	186,90 €/m ² *13,72 m ² *2,382*0,95	5 802,68
Technická hodnota	57,71% z 5 802,68	3 348,73
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	235,96 €/m ² *93,65 m ² *2,382*0,95	50 004,78
Technická hodnota	57,71% z 50 004,78	28 857,76

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	5 802,68	3 348,73
1. nadzemné podlažie	50 004,78	28 857,76
Spolu	55 807,46	32 206,49

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa

POPIS STAVBY

Letná kuchyňa je postavená vedľa rodinného domu na parcele KN - C č. 149/14. Jedná sa o drobnú stavbu, ktorá tvorí príslušenstvo k rodinnému domu, ktorú nedovolili znalcovi obhliadnuť, preto vo výpočte sa neuvažuje s jej vybavením. Jedná sa o stavbu murovanej konštrukcie s hrúbkou obvodových stien 30 cm, s dreveným stropom bez podhľadu, so sedlovou strechou, s hambáľkovou konštrukciou krovu, s krytinou z vlnitých azbestocementových tabúľ. Uvažuje sa s jedným nadzemným podlažím. Vonkajšie omietky sú brizolitové, okná sú drevené dvojité, dvere drevené. Postavená v roku 1960 (odhad).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	3,6*8,4	30,24	18/30,24=0,595

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
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255

13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150
	Spolu	4075

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4075 + 0 * 0,595)/30,1260$	135,27

TECHNICKÝ STAV

Stavba je murovanej konštrukcie, so sedlovou strechou, s bežnou údržbou, životnosť je stanovená odborným odhadom 80 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135,27 \text{ €/m}^2 * 30,24 \text{ m}^2 * 2,382 * 0,95$	9 256,54
Technická hodnota	$28,75\% \text{ z } 9 256,54$	2 661,26

2.2.2 Plot uličný

Plot uličný a predzáhradky je z ocelevej tyčoviny v rámoch, na betónových základoch a betónovej podmurovke, s pohľadovou výplňou výšky 1,10 m, s bránou a brámkou z oceleových zvislých tyčí do oceleového rámu a s brámkou do predzáhradky.

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	34,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	34,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			

	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	38,28m ²	435	14,44 €/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	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $20,0+9,0+5,8 = 34,80 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $34,80*1,10 = 38,28 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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	1960	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,80\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 38,28\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,382 * 0,95$	6 649,82
Technická hodnota	5,00 % z 6 649,82 €	332,49

2.2.3 Vodovodná prípojka

Rodinný dom je napojený na verejný vodovod oceleovou prípojkou cez predzáhradku, v roku 1990 (odhad).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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	1990	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,382 * 0,95$	802,29
Technická hodnota	$55,00 \% \text{ z } 802,29 \text{ €}$	441,26

2.2.4 Vodomerná šachta na p.č. 149/14

Vodomerná šachta je umiestnená v predzáhradke, je z betónových skruží, realizovaná v roku 1990 (odhad).

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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 * 0,5 * 0,5 * 1,0 = 0,79 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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 na p.č. 149/14	1990	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,79 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,382 * 0,95$	454,56
Technická hodnota	$55,00 \% \text{ z } 454,56 \text{ €}$	250,01

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je zvedená do verejnej kanalizácie cez predzáhradku plastovými rúrami, realizovaná v roku 2000 (odhad).

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: 6,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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	2000	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,382 * 0,95$	258,73
Technická hodnota	$71,67 \% \text{ z } 258,73 \text{ €}$	185,43

2.2.6 Plynová prípojka

Plynová prípojka je realizovaná z oceľových rúr DN 25 mm, je vedená cez predzáhradku k domu, v roku 2003 (odhad).

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: 5,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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	2003	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,382 * 0,95$	185,19
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 185,19 \text{ €}$	120,37

2.2.7 Vonkajšie schody do kotolne

Vonkajšie schody do kotolne sú uložené na terén, betónové, s cementovým povrchom, realizované v roku 1960.

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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa

Počet merných jednotiek: $5 * 0,86 = 4,3 \text{ bm}$ stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$

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 do kotolne	1960	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,3 \text{ bm}$ stupňa * $7,14 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,382 * 0,95$	69,48
Technická hodnota	$28,75 \% \text{ z } 69,48 \text{ €}$	19,98

2.2.8 Vonkajšie schody do domu

Vonkajšie schody do domu sú uložené na železobetónovej doske, s povrchom z keramickej dlažby, v roku 1960.

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: $(5+4)*1,20 = 10,8 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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 do domu	1960	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,382 * 0,95$	312,33
Technická hodnota	$28,75 \% \text{ z } 312,33 \text{ €}$	89,79

2.2.9 Spevnená plocha betónová

Chodník od bránky k vstupu do domu, a okapový chodník pri vstupe do kotolne je betónovej monolitckej konštrukcie na terén, realizovaný v roku 1960 (odhad).

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: $9,1*1,0+(2,0+3,0)*0,86 = 13,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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 [%]
Spevnená plocha betónová	1960	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13,4 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,382 * 0,95	261,69
Technická hodnota	18,57 % z 261,69 €	48,60

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 2, ul. Lesná č.o. 2, k.ú. Stakčín	55 807,46	32 206,49
Letná kuchyňa	9 256,54	2 661,26
Plot uličný	6 649,82	332,49
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	802,29	441,26
Vodomerná šachta na p.č. 149/14	454,56	250,01
Kanalizačná prípojka	258,73	185,43
Plynová prípojka	185,19	120,37
Vonkajšie schody do kotolne	69,48	19,98
Vonkajšie schody do domu	312,33	89,79
Spevnená plocha betónová	261,69	48,60
Celkom:	74 058,09	36 355,68

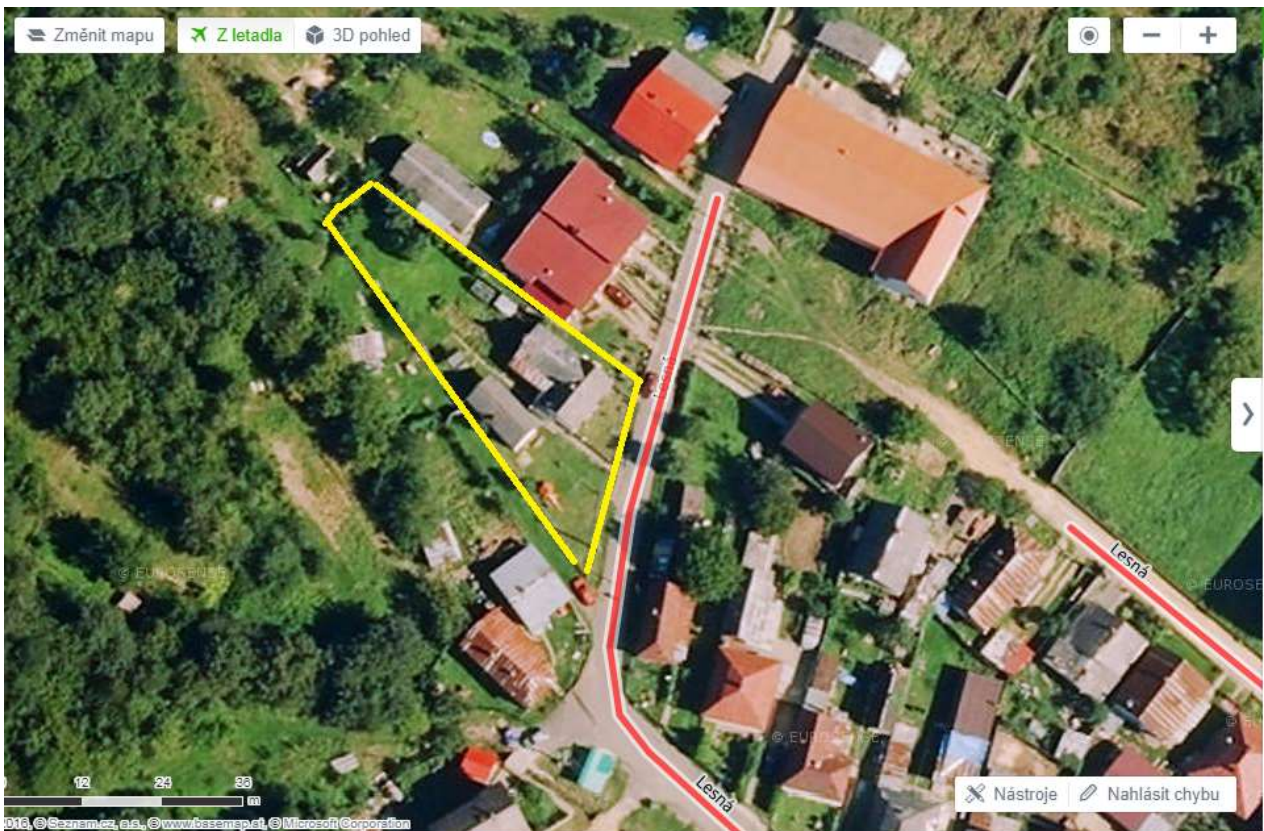
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Umiestnenie v obci:



Letecký pohľad:



Rodinný dom č.s. 2 sa nachádza v k.ú. obce Stakčín, okres Snina, v okrajovej časti, v zástavbe rodinných domov, v mierne svahovitom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie, kde dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. RD sa nachádza v lokalite s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. V blízkosti sa nachádza obchod so zmiešaným tovarom, v obci existujú inžinierske siete: elektrická energia, vodovod, kanalizácia a plyn. Bez zmeny v územnej zástavbe, s rezervou plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobnou. Prístup k domu je po verejných spevnených komunikáciách, prístupnosť k medzimestskej doprave autobusovej a železničnej. Rodinný dom je čiastočne rekonštruovaný v interiéri, vyžaduje pravidelnú údržbu. Príslušenstvo domu bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Orientácia obytných miestností je v smere JV, JZ. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Snina za júl 2017 podľa ÚPSVaR SR je 9 - 12%. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť, bez možnosti výnosov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

K danej nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo a exekučné záložné právo, a začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). 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 diferenciacie vo výške 0,250.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej 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.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,250	7	1,75
13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	Spolu			180	60,99

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 60,99 / 180$	0,339
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 36\,355,68 \text{ €} * 0,339$	12 324,58 €

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 Stakčín, zastavaný rodinným domom s príslušenstvom, v lokalite zastavanej rodinnými domami so štandardným vybavením. Dopravné spojenie je autobusovou a železničnou dopravou. Pozemky sú situované v mierne svahovitom teréne, s napojením na inžinierske siete: elektrická energia, vodovod, kanalizácia a plyn.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
149/14	zastavané plochy a nádvoria	681	681,00	1/1	681,00

Obec:

Stakčín

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _{KS} koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,80
k _{KV} koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _{KD} koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _{KP} koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k _{KI} koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _{KZ} koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _{KR} koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,1880
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1880$	3,94 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 681,00 \text{ m}^2 * 3,94 \text{ €/m}^2$	2 683,14 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 12 324,58 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 683,14 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 2, ul. Lesná č.o. 2, k.ú. Stakčín	10 918,00
Letná kuchyňa	902,17
Plot uličný	112,71
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	149,59
Vodomerná šachta na p.č. 149/14	84,75
Kanalizačná prípojka	62,86
Plynová prípojka	40,81
Vonkajšie schody do kotolne	6,77
Vonkajšie schody do domu	30,44
Spevnená plocha betónová	16,48
Pozemky	
KN - C - parc. č. 149/14 (681 m ²)	2 683,14
Spolu VŠH	15 007,72
Zaokrúhlená VŠH spolu	15 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 15 000,00 €

Slovom: Pätnásťtisíc Eur

V Strážske dňa 23.8.2017

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 31.7.2017 - 1 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2294, k.ú. Stakčín, okres Snina zo dňa 14.8.2017, vyhotovené cez katastrálny portál - 1 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Stakčín, okres Snina zo dňa 14.8.2017, vyhotovené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie vydané Obcou Stakčín, zo dňa 22.8.2017 - 1 A4
5. Prehlásenie - 1 A4
6. Pôdorys a rez rodinného domu - 1 A4
7. Situácia - 1 A4
8. 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 38/2017.