

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámochnícka 166, 072 22 Strážske, tel.: 0911 792 297,
mail: hasikova@yahoo.com, evidenčné číslo znalca: 914096

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 00 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK202 1857 310

Číslo spisu (objednávky): D 400119 zo dňa 30.9.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 599, v obci Leles, k.ú. Leles, okres Trebišov a to:

- rodinný dom, súp. č. 373, postavený na parcele č.147 s príslušenstvom, na ulici Blatná č.o. 8, a pozemky:
- parcela č. 147 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 497 m²,
- parcela č. 148 - záhrada o výmere 814 m², pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 35 (9)

Počet vyhotovení: 4 + 1 CD nosič

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 30.9.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 599, v obci Leles, k.ú. Leles, okres Trebišov a to:

- rodinný dom, súp. č. 373, postavený na parcele č.147 s príslušenstvom, na ulici Blatná č.o. 8, a pozemky:
- parcela č. 147 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 497 m²,
- parcela č. 148 - záhrada o výmere 814 m².

2. Účel znaleckého posudku: Pre účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 21.10.2019
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.10.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie Obce Leles zo dňa 18.4.2008
- Znalecký posudok č.13/2008 znalca Ing. Gejzu Bakuru, SNP 292, 076 03 Hraň

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 599 k. ú. Leles zo dňa 15.10.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 147 a 148 k. ú. Leles zo dňa 15.10.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície 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 ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2019: $kcu=2,554$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter nepodnikateľského charakteru a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 599 v obci Leles k.ú. Leles, okres Trebišov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 147 zastavané plochy a nádvoria o výmere 497 m²

parc.č. 148 záhrady o výmere 814 m²

Stavby

Rodinný dom č.s. 373 na parc.č. 147

B. Vlastníci:

1 Erik Varga, Leles 373, PSČ 076 84, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:

1 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva SLSP a.s. Bratislava

Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech SLSP a.s. Bratislava

1 Zriadenie exekučného záložného práva

Iné údaje:

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.10.2019, prítomná matka p. Vargová.

Zameranie vykonané dňa 21.10.2019

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.10.2019

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá žiadna dokumentácia, nehnuteľnosť bola zameraná pri obhliadke, náčrt tvorí prílohou tohto posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v geodetických ani v popisných údajoch katastra:

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

Stavby:

Rodinný dom č.s. 373 na parc. C-KN č. 147

Garáž na parc.C-KN č. 147

Komora na parc. C-KN č. 147

Príslušenstvo na parc. KN č. 147, 148 (ploty, studňa, vonkajšie úpravy)

Pozemky:

- parc. C-KN č. 147

- parc. C-KN č. 148

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.373, ul. Blatná č.o. 8, k.ú. Leles

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 373 na parc.č. 147 je postavený v individuálnej zástavbe, v širšom okolí centra obce Leles, okres Trebišov, ktorý bol daný do užívania v roku 1958 (podľa potvrdenia obce v prílohe tohto posudku). Jedná sa o jednopodlažnú budovu s valbovou strechou, murovanú z nepálenej tehly kombinovanú v každom 8. rade pálenou tehloú. Rodinný dom je v pôvodnom stave, v roku 1984 bol čiastočne modernizovaný v interiéri (realizovaná kúpeľňa so sanitou, zásobníkom teplej vody, rozvody vody a kanalizácie, keramické obklady a dlažby, kuchynská linka). V roku 2002 bol k východnej fasáde pristavený prístrešok, ktorý je ohodnotený samostatne ako príslušenstvo.

Dispozičné riešenie:

V I. nadzemnom podlaží sa nachádza: 2x predná izba, chodba, malá izba, predsieň, kúpeľňa s WC, kuchyňa, jedáleň, zadná predsieň, kúpeľňa, špajza, zadná izba.

Technické riešenie:

- Základy - 1. NP - kamenné, s vodorovnou izoláciou
- Podmurovka - 1.NP - nepodpivničené, priem. výška do 50 cm omietaná
- Zvislé nosné konštrukcie - 1. NP - murované z iných materiálov v skladobnej hr. do 40 cm; deliace konštrukcie - 1. NP - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. NP - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - 1. NP - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - 1. NP - pálená škridľa dvojdrážková; klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z pozinkovaného plechu úplné strechy
- Klampiarske konštrukcie ostatné - 1.NP - z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. NP - škrabaný brizolit nad 2/3; - obklady fasád - 1.NP - obklad sokla z dvoch strán z keramických obkladačiek
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. NP - vápenné hladké; vnútorné obklady - 1. NP - keramický obklad kuchynskej linky, kúpeľne s WC, vane, WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - 1. NP rámové s výplňou, - 1. NP - drevené dvojité s doskovým ostením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP - drevená palubovka, - 1. NP - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľne a WC - 1. NP keramické umývadlo; smaltovaná vaňa; vodovodné batérie - 2x bežné, keramické umývadlo, sprcha, vodovodné batérie - 1x pákové; záchod - 1. NP - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie - 1. NP- elektrické akumulčné kachle (3 ks)
- Vnútorné rozvody vody - 1. NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. NP - prietokový ohrievač elektrický (2x)
- Vnútorné rozvody kanalizácie - 1. NP - plastové potrubie 3 ks
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. NP - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - 1. NP - s poistkami
- Vybavenie kuchyne - 1. NP - kuchynská linka na báze dreva 1,8 bm; - samostatný smaltovaný drez, - páková vodovodná batéria, elektrický sporák

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1958	8,80*11,60+6,05*3,40+6,6*4,30	151,03	120/151,03=0,795

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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	
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	

	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
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	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
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)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6050

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (3 ks)	105
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.8 drezové umývadlo ocel'ové smaltované (1 ks)	15

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	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	1069

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6050 + 1069 * 0,795)/30,1260$	229,03

TECHNICKÝ STAV

Technický stav rodinného domu je dobrý, s pravidelnou údržbou. Životnosť vzhľadom k stavebným konštrukciám, materiálom a údržbe je stanovená odborným odhadom 100 rokov. Opatrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$229,03 \text{ €/m}^2 * 151,03 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$	83 926,69
Technická hodnota	39,00% z 83 926,69	32 731,41

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc. č. 147

POPIS STAVBY

Garáž je pristavená za rodinný dom zo severnej strany. Stavba garáže je jednopodlažná budova murovanej konštrukcie s pultovou strechou, s dispozíciou jednej miestnosti garáže. Stavba je realizovaná z pálených tehál hrúbky do 30 cm, na betónových základových pásoch, s pultovou strechou z drevených trámov v spáde, s podbitím stropu, s krytinou z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, podlahy sú betónové hrubé. Garážové vráta sú oceľové otváracie. Elektrická energia je svetelná. Vonkajšia omietka brizolitová. Stavba daná do užívania v roku 1980 (podľa potvrdenia v prílohe posudku).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	5,85*3,60	21,06	18/21,06=0,855

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4355

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4355 + 295 * 0,855)/30,1260$	152,93

TECHNICKÝ STAV

Technický stav je dobrý, s primeranou údržbou. Životnosť vzhľadom k stavebným konštrukciám, materiálom a údržbe je stanovená 80 rokov. Opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,93 \text{ €/m}^2 * 21,06 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$	7 814,40
Technická hodnota	51,25% z 7 814,40	4 004,88

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Komora na parc.č. 147****POPIS STAVBY**

Komora je pristavená za garáž na severnej strane. Stavba komory je jednopodlažná budova murovanej konštrukcie s pultovou strechou, s dispozíciou jednej miestnosti. Stavba je realizovaná z pálených tehál hrúbky do 30 cm, na betónových základových pásoch, s pultovou strechou z drevených trámov v spáde, s podbitím stropu, s krytinou z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, podlahy sú betónové hrubé. Dvere sú drevené rámové. Elektrická energia je svetelná. Vonkajšia omietka brizolitová. Stavba daná do užívania v roku 1980 (podľa potvrdenia v prílohe posudku).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1980	2,60*3,00	7,8	18/7,8=2,308

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4585

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4585 + 0 * 2,308) / 30,1260$	152,19

TECHNICKÝ STAV

Technický stav je dobrý, s primeranou údržbou. Životnosť vzhľadom k stavebným konštrukciám, materiálom a údržbe je stanovená 80 rokov. Opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	152,19 €/m ² *7,80 m ² *2,554*0,95	2 880,22
Technická hodnota	51,25% z 2 880,22	1 476,11

2.3.2 Plot uličný

Plot uličný je vyhotovený na betónových základoch a betónovej podmurovke, s výplňou z ocelových profilov v rámoch, s plotovými vrátami, v roku 1984.

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	16,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelovej tyčoviny v ráme	16,50m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 16,5 m
Pohľadová plocha výplne: 16,5*1,00 = 16,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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	1984	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(16,50m * 53,98 €/m + 16,50m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,554 * 0,95	3 343,56
Technická hodnota	41,67 % z 3 343,56 €	1 393,26

2.3.3 Plot dvora

Plot dvora je realizovaný z vlnitého plechu, na oceľových stĺpoch, s plotovými vrátami, v roku 1984.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	9,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	15,20m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 9,50 m
Pohľadová plocha výplne: 9,50*1,60 = 15,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 dvora	1984	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,50m * 5,64 €/m + 15,20m^2 * 20,28 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,554 * 0,95$	1 482,36
Technická hodnota	12,50 % z 1 482,36 €	185,30

2.3.4 Plot záhrady

Plot okolo celej záhrady je realizovaný zo strojového pletiva, na oceľových a betónových stĺpoch, v roku 1984.

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:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	86,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	129,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 86,00 m
Pohľadová plocha výplne: 86,00*1,50 = 129,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 záhrady	1984	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(86,00m * 5,64 €/m + 129,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,554 * 0,95$	5 123,69
Technická hodnota	12,50 % z 5 123,69 €	640,46

2.3.5 Studňa kopaná

Studňa kopaná je umiestnená za komorou v záhrade, z betónových prefabrikovaných skruží s priemerom 1000 mm, hĺbky 5,0 m, realizovaná v roku 1957.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1957	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 2,554 * 0,95$	988,60
Technická hodnota	38,00 % z 988,60 €	375,67

2.3.6 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z ocelového potrubia je vedená cez dvor k vodomernej šachte, realizovaná v roku 1984.

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 ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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	1984	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$	2 222,24
Technická hodnota	41,67 % z 2 222,24 €	926,01

2.3.7 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je monolitckej betónovej konštrukcie s poklopom, umiestnená vo dvore, realizovaná v roku 1984.

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: $1,3*1,3*1,2 = 2,03 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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	1984	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,03 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$	1 252,38
Technická hodnota	$56,25 \% \text{ z } 1\,252,38 \text{ €}$	704,46

2.3.8 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z PVC rúr je vedená cez dvor k žumpe, realizovaná v roku 1984.

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: 13,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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	1984	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$	576,16
Technická hodnota	$56,25 \% \text{ z } 576,16 \text{ €}$	324,09

2.3.9 Žumpa

Žumpa je umiestnená vo dvore, realizovaná z monolitckej betónovej konštrukcie s poklopom, realizovaná v roku 1984.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $3,50*2,10*1,50 = 11,03 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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	1984	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,03 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$	2 887,09
Technická hodnota	$56,25 \% \text{ z } 2\,887,09 \text{ €}$	1 623,99

2.3.10 Spevnená plocha betónová

Spevnená plocha chodníka od uličného plota k rodinnému domu na východnej strane, plocha pred garážou a pred komorou je betónovej monolitckej konštrukcie hrúbky 100 mm, realizovaná v roku 1984.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitckého 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: $15,00*0,60+3,60*2,00+4,85*1,00+5,00*1,60 = 29,05 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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	1984	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	29,05 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,554 * 0,95	608,28
Technická hodnota	41,67 % z 608,28 €	253,47

2.3.11 Spevnená plocha z keramickej dlažby

Spevnená plocha okapového chodníka na južnej a východnej strane rodinného domu je z keramickej dlažby kladenej do betónu, realizovaná v roku 1984.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $8,80*0,33+16,60*0,33 = 8,38 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 z keramickej dlažby	1984	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8,38 m ² ZP * 18,26 €/m ² ZP * 2,554 * 0,95	371,27
Technická hodnota	41,67 % z 371,27 €	154,71

2.3.12 Murovaný prístrešok

Murovaný prístrešok je pristavený k východnej strane rodinného domu, realizovaný z murovanej steny a stĺpov, medzi ktorými je murovaná výplň do výška 900 mm, s plastovými roletami, so šikmou strechou z vlnitých laminátových tabúl, s podlahou z keramickej dlažby, realizovaný v roku 2002.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,00*2,75-5,35*0,55 = 16,31 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Murovaný prístrešok	2002	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,31 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 0,95$	4 098,57
Technická hodnota	66,00 % z 4 098,57 €	2 705,06

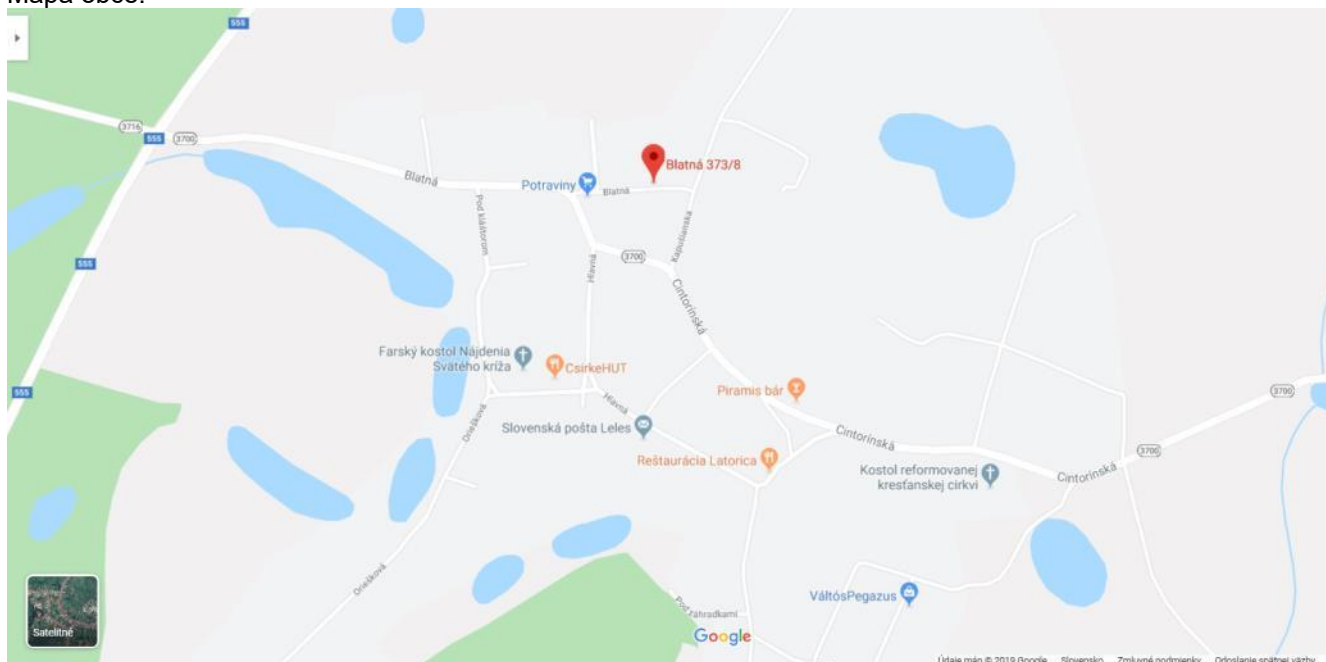
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.373, ul. Blatná č.o. 8, k.ú. Leles	83 926,69	32 731,41
Garáž na parc. č. 147	7 814,40	4 004,88
Komora na parc.č. 147	2 880,22	1 476,11
Plot uličný	3 343,56	1 393,26
Plot dvora	1 482,36	185,30
Plot záhrady	5 123,69	640,46
Studňa kopaná	988,60	375,67
Vodovodná prípojka	2 222,24	926,01
Vodomerná šachta	1 252,38	704,46
Kanalizačná prípojka	576,16	324,09
Žumpa	2 887,09	1 623,99
Spevnená plocha betónová	608,28	253,47
Spevnená plocha z keramickej dlažby	371,27	154,71
Murovaný prístrešok	4 098,57	2 705,06
Celkom:	117 575,51	47 498,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa obce:



Rodinný dom č.s. 373, na ulici Blatná č.o. 8, v obci Leles, sa nachádza v zástavbe rodinných domov, v širšom okolí centra obce. Dom je umiestnený v rovinnom teréne, prístupný po verejných spevnených komunikáciách, s vhodným príslušenstvom. Dom je napojený na verejnú sieť: elektrická energia, voda. Možnosť napojiť aj na plyn. Kanalizácia do žumpy. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je troj až päťnásobná. Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je nižší ako ponuka. Technický stav rodinného domu je dobrý. Orientácia obytných miestností je v smere na V, JV. Lokalita s bežným hlukom a prašnosťou. V okolí domu je predajňa so zmiešaným tovarom, obecný úrad. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Trebišov k 30.9.2019 podľa ÚPSVaR SR je 8-12%. V okolí domu je prírodná lokalita do vzdialenosti 1 km. Bez zmeny v územnom pláne, bez výnosov. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom v súčasnosti je využívaný na bývanie, a môže slúžiť i naďalej na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

K danej nehnuteľnosti je v zmysle LV č. 599 zriadené záložné právo a exekučné záložné právo. 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po

nehnutelnostiach 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 _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,138	13	1,79
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,500	30	15,00
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,500	8	4,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,750	7	5,25
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,500	6	3,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,750	10	7,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,250	9	2,25
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,500	6	3,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,250	7	1,75
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,138	10	1,38
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,250	8	2,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí	II.	0,500	9	4,50

	stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,250	7	1,75
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	68,24

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 68,24 / 180$	0,379
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 47\,498,88 \text{ €} * 0,379$	18 002,08 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Leles v širšom okolí centra obce, zastavané rodinným domom s príslušenstvom, so štandardným vybavením, v dobrej lokalite vhodnej na bývanie. Pozemok je napojený na inžinierske siete: elektrická energia, voda. Možnosť napojenia na plyn, kanalizácia do žumpy. Dopravné spojenie obce je autobusovou dopravou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
147	zastavané plochy a nádvoria	497,00	1/1	497,00
148	záhrada	814,00	1/1	814,00
Spolu výmera				1 311,00

Obec:

Leles

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 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	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)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,2531
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2531$	4,16 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 147	$497,00 \text{ m}^2 * 4,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 067,52
parcels č. 148	$814,00 \text{ m}^2 * 4,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 386,24
Spolu		5 453,76

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 30.9.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 599, v obci Leles, k.ú. Leles, okres Trebišov a to:

- rodinný dom, súp. č. 373, postavený na parcele č.147 s príslušenstvom, na ulici Blatná č.o. 8, a pozemky:
- parcela č. 147 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 497 m²,
- parcela č. 148 - záhrada o výmere 814 m².

Odpoveď:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s.373, ul. Blatná č.o. 8, k.ú. Leles	12 405,21
Garáž na parc. č. 147	1 517,85
Komora na parc.č. 147	559,45
Plot uličný	528,05
Plot dvora	70,23
Plot záhrady	242,73
Studňa kopaná	142,38
Vodovodná prípojka	350,96
Vodomerná šachta	266,99
Kanalizačná prípojka	122,83
Žumpa	615,49
Spevnená plocha betónová	96,07
Spevnená plocha z keramickej dlažby	58,64
Murovaný prístrešok	1 025,22
Pozemky	
C - KN - parc. č. 147 (497 m ²)	2 067,52
C - KN - parc. č. 148 (814 m ²)	3 386,24
Všeobecná hodnota celkom	23 455,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	23 500,00

Slovom: Dvadsaťtritisícpäťsto Eur

V Strážskom dňa 22.10.2019

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku D 400119 zo dňa 30.9.2010 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 599, k.ú. Leles, obec Leles, okres Trebišov, zo dňa 15.10.2019, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leles, obec Leles, okres Trebišov zo dňa 15.10.2019 , vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie zo dňa 18.4.2008 vydala Obec Leles - 1 A4
5. Pôdorys rodinného domu a príslušenstva - 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 zapísaný v denníku pod číslom 29/2019.

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

Ing. Emília Hasíková