

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Pod sadom 770/39, Žilina-Závodie

Zadávateľ: **LICITOR group, a.s. (dražobník)**
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č.D 400919 zo dňa 17.12.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 6/2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu na parc.KN č.789/11 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 789/5, 789/11, 784/3 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina, pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 58(26)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu na parc.KN č.789/11 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 789/5, 789/11, 784/3 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba podľa zákona č. 527/2002 z.z. O dobrovoľných dražbách

3.Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 15.1.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.1.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané objednávatelom:

- Stavebné povolenie na stavbu "Prístavba a stavebné úpravy hospodárskej budovy na rodinný dom, prípojky inžinierskych sietí", vydané Obcou Terchová pod č.j. 2011/801, dňa 24.5.2011.
- Potvrdenie obce Terchová o roku postavenia pôvodnej hospodárskej stavby
- Fotokópie pôdorysov 1. a 2. nadzemného podlažia + situácia

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8997 k.ú. Terchová
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2425 k.ú. Terchová
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

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

7.1 Definície posudzovaných veličín

Citácia z dotknutých právnych prepisov:

Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam:

§ 3

Vymedzenie niektorých pojmov

(15) Rozostavaná stavba na evidovanie v katastri je stavba, na ktorú nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie a pridelené súpisné číslo a je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že už z predloženého znaleckého posudku je zrejmé stavebno-technické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia.

Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

DRUHÁ ČASŤ

STAVEBNÝ PORIADOK

Oddiel 7

Užívanie stavieb

Kolaudácia stavieb

§ 76

(1) Dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

7.2 Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$VSH = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

VSH_{MJ} - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$VSH_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n VSH_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$VSH_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot VSH_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

VSH_{MJi} - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav domu, vek, poruchy,
- veľkosť hlavnej stavby – zastavaná plocha, úžitková plocha, počet podlaží, počet obytných izieb,
- vybavenie domu, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- rozsah príslušenstva (garáž, stavby plniace doplnkovú funkciu),
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodari obstať dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V_{SH} = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

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 pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia)
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov)
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí)

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY VECNÉHO BREMENA - VŠEOBECNE

VŠH vecného bremena je stanovená podľa časti F, prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vecnými bremenami sa rozumejú práva spojené s nehnuteľnosťou a závädy viaznúce na nehnuteľnosti. Závädy viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa **hospodárskej ujmy**, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka).

Stanovenie všeobecnej hodnoty závädy sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty, tzn. obdobný postup ako pri určovaní disponibilného výnosu z nájmu stavieb alebo pozemkov. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie, avšak maximálne 20 rokov.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

kde

- OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [€/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),
- n – časové obdobie trvania vecného bremena, pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov [rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Ak vo výpočte uvažujeme s konštantnou hospodárskou ujmou a konštantnou úrokovou mierou počas ďalšieho trvania závädy, potom možno použiť zjednodušený vzťah

$$VŠH_{VB} = OZ_{HU} \left[\frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} \right] \quad [€]$$

kde

- OZ_{HU} – hospodárska ujma [€/rok], ktorá sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom,
- n – časové obdobie trvania vecného bremena, pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov [rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Všeobecná hodnota závädy je vypočítaná ako jednorazová odplata:

Jednorazová odplata slúži ako podklad k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom možno predpokladať neobmedzenú dobu jeho trvania. Jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu v cenovej úrovni platnej k rozhodnému dátumu.

Hospodárska ujma

Hospodárska ujma sa vyjadruje v peniazoch, pričom pri použití predpísaného vzťahu sa určuje na obdobie jedného kalendárneho roku, v danom mieste a čase (k rozhodnému dátumu) na podklade poznania okrajových podmienok. Pri pozemkoch a stavbách sa spravidla určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo

možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať, respektíve, ktorý by bol platený za obdobný predmet nájmu. Výška nájmu je vstupnou veličinou na určenie hospodárskej ujmy, ktorá sa stanoví ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník zaťaženej nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku alebo stavby bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu) a nákladov, ktorý sa objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Vzťah na výpočet:

$$OZ_{BE} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} [\text{€/rok}]$$

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektívizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele u stavieb a pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o prenájom v danom mieste je veľmi nízky záujem.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie oddelenie vplyvu závady na dosahovanie výnosu z prenájmu sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty na nájomnom, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Vzťah na výpočet:

$$OZ_{BU} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie} [\text{€/rok}]$$

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená alebo znížená položkou zohľadnenia obmedzenia. Položka nákladov môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú (napr. prevádzkovanie strážnej služby, odpratávanie snehu a pod.). Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený.

Obmedzenie z titulu závady:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100 \%$$

Potom obmedzenie, ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme takto

$$\text{obmedzenie} = \text{odhadované obmedzenie zo } (100 - \text{strata}) [\%]$$

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď stavba je zaťažená bez možnosti jej ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena).

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď stavba je naďalej využívaná vlastníkom na pôvodný účel (napríklad ako prístupová komunikácia) s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

Hospodárska ujma

Hospodárska ujma sa stanovuje ako ročná peňažná suma určená ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov a bežných odčerpateľných zdrojov.

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| \quad [\text{€/rok}]$$

V prípadoch odhadovaného obmedzenia vo výške 100 % povinný z vecného bremena nemôže očakávať žiadny budúci výnos z predmetu nájmu, ostáva mu však povinnosť hradiť náklady spojené s vlastníctvom stavby (napr. daň nehnuteľnosti, poistenie a pod.). V takýchto prípadoch bude hodnota budúceho zníženého odčerpateľného zdroja záporná (žiadne príjmy, len výdavky).

VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU za užívanie pozemkov je stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z.,

prílohy č. 3 odsek G -Výpočet VŠH nájmu za pozemok.

Podľa tohto ustanovenia je možné použiť jednu alebo obe z nasledovných metód:

- Stanovenie nájmu pozemku porovnávacou metódou
- Stanovenie nájmu výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku

Porovnávacia metóda:

Vzhľadom k absencii relevantných dokladov o trhových cenách nájmov porovnateľných pozemkov v danom mieste a čase, porovnávaciu metódu výpočtu všeobecnej hodnoty nájmov pozemkov nebolo možné objektívne použiť.

Metóda na báze všeobecnej hodnoty pozemku:

Vzhľadom na dostupné podklady je výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemku v tomto znaleckom posudku vykonaný touto metódou. Všeobecná hodnota nájmu pozemkov na mernú jednotku (1 m²) je stanovená v zmysle ustanovení vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., prílohy č. 3 ods. G, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

$$VŠH_{NPMJ} = \frac{VŠH_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N}{[€/m^2, rok]}$$

kde:

- $VŠH_{POZMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku, [€/m², rok],
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/ 100],
 k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
 n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických polohových a fyzických faktorov

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

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 v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu (rozostavaný dom), zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Materiálové vyhotovenie a technické vybavenie stavby je vo výpočte zohľadnené na základe predloženej schválenej projektovej dokumentácie a ústnych údajov vlastníka. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrtrok 2019- 2,572.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z.. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

Po pozemkoch 789/5 a 789/11 a 784/3 je vybudovaný hlavný prívod vody (zo spoločného rezervoára) vedený od hlavnej komunikácie po armatúrnu šachtu vybudovanú za rodinným domom, slúžiacu na napojenie viacerých vlastníkov okolitých rodinných domov (18 vrátane hodnoteného rodinného domu), bez úpravy majetkoprávných vzťahov. Na zohľadnenie tejto skutočnosti bola samostatne stanovená všeobecná hodnota vecného bremena práva polozenia a prevádzkovania predmetnej infraštruktúry, o ktorú bola následne znížená celková všeobecná hodnota hodnotených pozemkov.

Znalcovi neboli predložené žiadne listinné technické špecifikácie predmetnej infraštruktúry (len ústne údaje vlastníka rodinného domu) ani neboli špecifikované podmienky určujúce spôsob užívania predmetných častí pozemku predpokladanými oprávnenými z vecného bremena.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8997 k.ú. Terchová:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
789/ 5	172	zastavaná plocha a nádvorie	18			1
789/ 11	125	zastavaná plocha a nádvorie	26			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
	789/ 11	21	Rozostavaná hospodárska budova		1

Legenda:

Druh stavby:

21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastníci:

1 Konštiaková Renáta r. Krištofiková, Sv. Martina 1127/65, Terchová, PSČ 013 06, SR

11 / 20

Dátum narodenia : 11.10.1982

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 166/2020

Poznámka P - 679/2019 - Na podiel 11/20 vl.Konštiaková Renáta r.Krištofiková: Poznomená sa začatie výkonu záložného práva zapísaného pod č. V - 9919/2014 od: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehnuteľnosti: pozemky parc.č.CKN 789/5-zast.pl.o vým.172 m2, parc.č.CKN 789/11-zast.pl.o vým.125 m2 a stavba: rozostavaná hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku parc.č.CKN 789/11 - 4387/19,

Titul nadobudnutia OSVEDČENIE O DEDIČSTVE Č.21D 1959/03,DNOT 258/03 - 94/05

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva č.V 2537/11 zo dňa 1.6.2011 - 315/11

Titul nadobudnutia Rozhodnutie č.294/11 o pridelení súpisného čísla ,Rozhodnutie č.ObPÚ-2011/11458/Cho,č.Z 3045/11 - 315/11

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva č. V 5274/13 z 5.8.2013 - 438/13

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis rozostavanej hospodárskej budovy č. Z 7713/13 - 735/13

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

3 Konštiak Martin r. Konštiak, 013 06, Terchová, č. 715, SR

9 / 20

Dátum narodenia : 25.01.1980

Poznámka P -173/2019 - Na podiel 9/20 vlastníka Konštiak Martin, nar. 25.01.1980 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 120EX 100/19-9, od súd. exekútora JUDr. Jaromír Pavlík, Nám. A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok pre oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska Cesta 2, Bratislava, IČO: 35937874 na C KN parc.č.789/5, zast.plochy a nádvorie - 172 m2, C KN parc.č.789/11 zast.plochy a nádvorie - 125 m2 a rozostavaná stavba hospodárskej budovy na C KN parc.č. 789/11,

Ťarchy:

Por.č.:

- 1 Na podiel 11/20 vlastníka Konštiaková Renáta r. Krištofiková - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva pre Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653,na zabezpečenie pohľadávky zál.veriteľa zo zmluvy o splátkovom úvere č.5065485419 zo dňa 5.12.2014 na C KN parc.č.789/5, zast.plochy a nádvorie - 172 m2, C KN parc.č.789/11 zast.plochy a nádvorie - 125 m2 a rozostavaná stavba hospodárskej budovy na C KN parc.č. 789/11, podľa č. V 9919/14 z 13.01.2015 - 29/15
- 3 Na podiel 9/20 vlastníka Konštiak Martin r. Konštiak - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva pre Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653,na zabezpečenie pohľadávky zál.veriteľa zo zmluvy o splátkovom úvere č.5065485419 zo dňa 5.12.2014 na C KN parc.č.789/5, zast.plochy a nádvorie - 172 m2, C KN parc.č.789/11 zast.plochy a nádvorie - 125 m2 a rozostavaná stavba hospodárskej budovy na C KN parc.č. 789/11, podľa č. V 9919/14 z 13.01.2015 - 29/15
- 3 Z - 2333/2019 - Na podiel 9/20 vlastníka Konštiak Martin, nar. 25.01.1980 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 120EX 100/19-13, od súd. exekútora JUDr. Jaromír Pavlík, Nám. A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok pre oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska Cesta 2, Bratislava, IČO: 35937874 na C KN parc.č.789/5, zast.plochy a nádvorie - 172 m2, C KN parc.č.789/11 zast.plochy a nádvorie - 125 m2 a rozostavaná stavba hospodárskej budovy na C KN parc.č. 789/11 - 908/19

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2425 k.ú. Terchová:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
784/ 2	193	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
784/ 3	125	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
789/ 12	195	trvalý trávny porast	7	1		
789/ 13	98	trvalý trávny porast	7	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Krištofiková Margita r. Konštiaková, Sv. Martina 1127/65, Terchová, PSČ 013 06, SR	1 / 2
Dátum narodenia :	13.03.1961	
Titul nadobudnutia	RII 61/86-82/86;	
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ Č. 171/95,Z 3991/95-213/95;	
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA Č. V 4344/95-176/96;	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3	Konštiaková Renáta r. Krištofiková, Sv. Martina 1127/65, Terchová, PSČ 013 06, SR	1 / 10
Dátum narodenia :	11.10.1982	
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 166/2020		
Poznámka	P - 679/2019 - Na podiel 1/10 vl.Konštiaková Renáta r.Krištofiková: Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva zapísaného pod č. V - 9919/2014 od: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehnuteľnosti: pozemok parc.č.CKN 784/3-zast.pl.o vým.125 m2 - 4387/19,	
Titul nadobudnutia	OSVEDČENIE O DEDIČSTVE Č.21D 1959/03,DNOT 258/03 - 94/05	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
5	Krištofik Anton r. Krištofik, Sv. Martina 1127/65, Terchová, PSČ 013 06, SR	2 / 10
Dátum narodenia :	07.04.1989	
Titul nadobudnutia	OSVEDČENIE O DEDIČSTVE Č.21D 1959/03,DNOT 258/03 - 94/05	
Titul nadobudnutia	DAROVACIA ZMLUVA ZO DŇA 5.10.2007 V 4130/07 - 433/07	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
6	Krištofiková Anna, Sv. Martina 1127/65, Terchová, PSČ 013 06, SR	1 / 10
Dátum narodenia :	01.11.1994	
Titul nadobudnutia	OSVEDČENIE O DEDIČSTVE Č.21D 1959/03,DNOT 258/03 - 94/05	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
7	Krištofiková Margita r. Konštiaková, Sv. Martina 1127/65, Terchová, PSČ 013 06, SR	1 / 10
Dátum narodenia :	13.03.1961	

Ťarchy:

Por.č.:

- V - 4182/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO 00151653 na: pozemok registra C KN parcelné číslo 784/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 784/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 789/12, trvalý trávny porast o výmere 195 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 789/13, trvalý trávny porast o výmere 98 m2, vklad povolený dňa 07.08.2018 - 343/18, 460/18
- V - 4182/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO 00151653 na: pozemok registra C KN parcelné číslo 784/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 784/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 789/12, trvalý trávny porast o výmere 195 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 789/13, trvalý trávny porast o výmere 98 m2, vklad povolený dňa 07.08.2018 - 343/18, 460/18
- V - 4182/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO 00151653 na: pozemok registra C KN parcelné číslo 784/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 784/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 789/12, trvalý trávny porast o výmere 195 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 789/13, trvalý trávny porast o výmere 98 m2, vklad povolený dňa 07.08.2018 - 343/18, 460/18
- V - 4182/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO 00151653 na: pozemok registra C KN parcelné číslo 784/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 784/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 789/12, trvalý trávny porast o výmere 195 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 789/13, trvalý trávny porast o výmere 98 m2, vklad povolený dňa 07.08.2018 - 343/18, 460/18
- V - 4182/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO 00151653 na: pozemok registra C KN parcelné číslo 784/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 784/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 789/12, trvalý trávny porast o výmere 195 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 789/13, trvalý trávny porast o výmere 98 m2, vklad povolený dňa 07.08.2018 - 343/18, 460/18

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.1.2020
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 15.1.2020

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená fotokópia pôdorysu 1. a 2. nadzemného podlažia a situácia. Porovnaním so skutkovým stavom boli zistené dispozičné zmeny - konštrukcia schodiska bola presunutá smerom k vstupnej hale. Skutkový stav je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Dom v čase ohodnotenia nemal vybudované vlastné odkanalizovanie, vodovodná prípojka nebola sprevádzkovaná. Nový vlastník bude musieť dobudovať vlastnú žumpu. Rodinný dom vznikol prístavbou, nadstavbou a stavebnými úpravami pôvodnej hospodárskej budovy vybudovanej v roku 1995 (viď potvrdenie obecného úradu). Výstavba rodinného domu bola začatá na základe Stavebného povolenia na stavbu "Prístavba a stavebné úpravy hospodárskej budovy na rodinný dom, prípojky inžinierskych sietí", vydaného Obcou Terchová pod č.j. 2011/801, dňa 24.5.2011.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Rozostavaný rodinný dom na parc. KN č. 789/11 k.ú. Terchová bol v čase ohodnotenia evidovaný v súbore popisných údajov katastra nehnuteľností na LV č.8997 k.ú. Terchová, ako rozostavaná hospodárska stavba, druh stavby 21-rozostavaná budova. Pôdorysné zobrazenie stavby na snímke z katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom. Pozemky parc. KN č. 789/5 a 789/11 sú evidované na LV č. 8997 ako druh pozemkov zastavané plochy a nádvorie, v zastavanom území obce. Pozemok parc. KN č. 784/3 je evidovaný na LV č. 2425 k.ú. Terchová ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce. Prístup k domu a pozemku je po hlavnej verejnej komunikácii a následne po parc. č. KN 784/3 v spoluvlastníckom podieli 1/10 vlastníka hodnoteného rodinného domu. Pozemok parc. č. KN 789/11 je zastavaný rozostavaným RD, pozemok parc. č. KN 789/5 tvorí dvor okolo rodinného domu, pozemok parc. č. KN 784/3 je prístupový pozemok od hlavnej komunikácie. Záložné právo a plomby evidované na LV č. 2425 a 8997.

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

- Rozostavaný rodinný dom na parc. KN č. 789/11 k.ú. Terchová
- Vonkajšie úpravy na parc. KN č.789/5 k.ú. Terchová
- Pozemky parc. KN č. 789/5, 789/11, 784/3 k.ú. Terchová

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rozostavaný rodinný dom na parc.KN č.789/11 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina

POPIS STAVBY



Predmetom ohodnotenia je rozostavaný rodinný dom na parc.KN č. 789/11 k.ú. Terchová, v obci Terchová, blízko jej centrálnej časti. Dom je postavený v rámci uličnej zástavby hlavnej komunikácie, s odsadením do vnútra pozemku. Okolitú zástavbu tvoria objekty IBV a občianskej vybavenosti (obecný úrad, kostol, základná škola, obchodné prevádzky) a objekty využívané v rámci turizmu na ubytovanie, stravovanie a služby spojené s turizmom.

Prístup k nehnuteľnosti je priamo z miestnej hlavnej komunikácie prechádzajúcej pozdĺž obce Terchová a následne po parc. KN č. 784/3 v spoluvlastníctve viacerých osôb, z toho vlastníк hodnotenej stavby vlastní podiel 1/10.

Rodinný dom vznikol prístavbou, nadstavbou a stavebnými úpravami pôvodnej hospodárskej budovy vybudovanej v roku 1995 (viď potvrdenie obecného úradu). Výstavba rodinného domu bola začatá na základe Stavebného povolenia na stavbu "Prístavba a stavebné úpravy hospodárskej budovy na rodinný dom, prípojky inžinierskych sietí", vydaného Obcou Terchová pod č.j. 2011/801, dňa 24.5.2011.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, s dvomi nadzemnými podlažiami.

- Na 1. nadzemnom podlaží je situovaná vstupná hala, 1 obytná miestnosť, chodba, kúpeľňa s WC, kuchyňa, garáž, 2 sklady, technická miestnosť, schodisko na 2. nadzemné podlažie.
- Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza obývacia miestnosť komunikačne prepojená s kuchyňou a jedálňou, 4 izby, 2 x kúpeľňa s WC.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS PLÁNOVANÉHO VYHOTOVENIA:

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu, nadmurovka je z betónových debniacich tvárnic. Obvodové murivo a zvislé nosné konštrukcie nadzemných podlaží sú murované z tvárnic YTONG o skladobnej hrúbke 30 cm + 10 cm zateplenie na báze polystyrénu. Stropy sú monolitické železobetónové, na 2. NP drevené trámové s rovným podhl'adom tvorené krovom s podbitím zo sadrokartónu. Strecha je sedlová, s dreveným krovom, krytina strechy je z hliníkového plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z eloxovaného pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú zo šľachtených omietok na báze silikátov. Vnútorne úpravy povrchov v dome tvorí hladká omietka, v kuchyni a v sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien. Schodisko do podkrovia je monolitické železobetónové, s povrchom nástupníc z dreva. Okná na celom dome sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom so žalúziami. Výplne dverných otvorov tvoria vchodové dvere z plastových profilov presklené s oceľovou výstužou, interiérové dvere sú drevené, osadené do obložkových zárubní. Podlahy v obytných miestnostiach sú plávajúce laminátové, v ostatných miestnostiach z keramickej dlažby. V kuchyni na 1. NP je linka na báze dreva s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, pákovou batériou. Na 2. nadzemnom podlaží je atypová kuchynská linka na báze dreva v tvare L s nerezovým umývadlom s odkvapkávacou plochou a zabudovanými spotrebičmi - keramickou platňou, elektrickou rúrou, umývačkou, digestorom. Vybavenie technickej miestnosti na 1. nadzemnom podlaží tvorí Kotol na el. en., a el. zásobník TUV prepojený s kotlom ÚK, v kúpeľni je murovaný sprchový kút, keramické umývadlo, WC misa so zabudovanou nádržkou, v menšej kúpeľni na 2. NP je WC misa, keramické umývadlo, murovaný sprchový kút. Vybavenie väčšej kúpeľne na 2. NP - keramické umývadlo, pákové batérie, plastová vaňa, WC misa so zabudovanou nádržkou. Vykurovanie domu je teplovodné podlahové, zdrojom el. kotol v technickej miestnosti na 1. nadzemnom podlaží. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody, rozvod

kanalizácie, elektroinštalácie svetelnej, na 1. NP aj motorickej, podomietkový rozvod slaboprádu, internetu. Dom bude odkanalizovaný do žumpy (nevybudované), prípojkou vody je napojený na spoločný rozvod vody z rezervoáru, prípojka nespervádzkovaná, vzdušnou prípojkou je napojený na rozvody NN.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS ku dňu 15.1.2020:

V čase obhliadky nehnuteľnosti dňa 15.1.2020, boli v dome vyhotovené všetky základové konštrukcie vrátane podmurovky a základovej dosky, zvislé nosné konštrukcie, deliace konštrukcie, stropné konštrukcie, konštrukcia krovu so strešnou krytinou a zateplením, z klampiarskych konštrukcií boli osadené len žlaby, bola vybudovaná nosná konštrukcia schodiska, boli zabudované výplne okenných otvorov, vstupné dvere a dvere na 1. NP, boli vybudované vedenia ležatej a zvislej kanalizácie, rozvody el. energie, vody, TV, slaboprádu, osadené ističe. Bolo kompletne vybudované podlahové vykurovanie, bez zdroja vykurovania a TÚV, na 1. a 2. NP boli vyhotovené nášlapné vrstvy podláh okrem skladu a garáže, v kúpeľniach boli osadené nádržky Geberit, v kuchyni na 1. NP bola osadená kuchynská linka. Stupeň rozostavanosti jednotlivých konštrukcií bol zohľadnený v % - tuálnom vyjadrení pri výpočte rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku.

Technický stav a stupeň dokončenosti konštrukcií a vedení, ktoré nie sú vizuálne kontrolovateľné boli zistené na základe vyjadrení vlastníka nehnuteľnosti.

Stavba v čase ohodnotenia nebola skolaudovaná a nebola užívaná a na základe platných predpisov je klasifikovaná ako rozostavaná stavba, ktorej nebolo pridelené súpisné číslo a z posúdenia v tomto znaleckom posudku a jeho príloh (technická dokumentácia) je zjavné stavebno-technické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia.

Stavebno-technické riešenie, dispozičné usporiadanie a plánované vybavenie posudzovanej stavby zodpovedá stavbám využívaným na individuálne bývanie so zariadením:

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	1995	14,20*9,10-4,10*4,60	110,36	
1. NP	2020	4,10*4,60	18,86	
Spolu 1. NP			129,22	120/129,22=0,929
Nadstavba	2020	15,50*9,10	141,05	120/141,05=0,851

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná	380	80	304,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 s plánovaným zateplením 10 cm	735	80	588,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové	400	80	320,0

7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	100	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.b plechové z hliníka	710	100	710,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	70	45,5
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	60	111,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	60	90,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	90	252,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8295		7230,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c el. kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.9 drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šířky) (3.1 bm)	171	100	170,5
37	Vnútorňé vybavenie			

	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	60	48,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40	50	20,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
	Spolu	1556		825,0

NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm s plánovaným zateplením 10 cm	735	80	588,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.9 kovové	210	100	210,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	90	139,5
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			

	- vyskytujúca sa položka	80	90	72,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5435		3814,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	60	48,0
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
	Spolu	1205		68,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,572$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8295 + 1556 * 0,929)/30,1260$	$(7230,5 + 825 * 0,929)/30,1260$	323,33	265,45
Nadstavba	$(5435 + 1205 * 0,851)/30,1260$	$(3814,5 + 68 * 0,851)/30,1260$	214,45	128,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1995	25	75	100	25,00	75,00
1. NP - prístavba	2020	0	75	75	0,00	100,00
Nadstavba	2020	0	75	75	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1995		
Východisková hodnota	323,33 €/m ² *110,36 m ² *2,572*0,95	87 187,11
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	265,45 €/m ² *110,36 m ² *2,572*0,95	71 579,55
Technická hodnota	75,00% z 71 579,55	53 684,66
1. NP - prístavba z roku 2020		
Východisková hodnota	323,33 €/m ² *18,86 m ² *2,572*0,95	14 899,86
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	265,45 €/m ² *18,86 m ² *2,572*0,95	12 232,61
Technická hodnota	100,00% z 12 232,61	12 232,61
Nadstavba z roku 2020		
Východisková hodnota	214,45 €/m ² *141,05 m ² *2,572*0,95	73 908,38
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	128,54 €/m ² *141,05 m ² *2,572*0,95	44 300,23
Technická hodnota	100,00% z 44 300,23	44 300,23

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	102 086,97	83 812,16	65 917,27
nadstavba	73 908,38	44 300,23	44 300,23
Spolu	175 995,35	128 112,39	110 217,50

Dokončenosť stavby: (128 112,39€ / 175 995,35€) * 100 % = 72,79%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka na parc. KN č.789/5

Predmetom ohodnotenia je prípojka vody z PE potrubia DN 25 vedená od vodomernej šachty po vstup do domu, v čase ohodnotenia nesprevádzkovaná.

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Dokončenosť: 80 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č.789/5	2020	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	202,75
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95 * 80/100$	162,20
Technická hodnota	100,00 % z 162,20 €	162,20

Dokončenosť stavby: $(162,20 / 202,75) * 100\% = 80,00\%$

2.2.2 Vodovodná prípojka na parc. KN č.789/5, 789/11, 784/3

Predmetom ohodnotenia je hlavný prívod vody (zo spoločného rezervoára) vybudovaný z PE potrubia DN 100 vedený od hlavnej komunikácie cez pozemky parc. KN č. 784/3, 789/5 a 789/11 po vodomernú šachtu vybudovanú za rodinným domom, slúžiacu na napojenie viacerých vlastníkov (18) okolitých rodinných domov (bez úpravy majetkových vzťahov).

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.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $30,0+5,0+15,0+2,0 = 52 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/18$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č.789/5, 789/11, 784/3	1990	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	5 018,74
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 5 018,74 \text{ €}$	2 007,50

2.2.3 Armatúrna šachta na parc. KN č.789/5, 784/3

Predmetom ohodnotenia je armatúrna šachta vybudovaná za rodinným domom, slúžiaca na napojenie viacerých vlastníkov okolitých rodinných domov (18) na hlavný prívod vody vedený cez pozemky 789/5 789/11 a 784/3 (bez úpravy majetkových vzťahov).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,50*1,50*0,9 = 2,03 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/18$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Armatúrna šachta na parc. KN č.789/5, 784/3	2019	1	69	70	1,43	98,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,03 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,572 * 0,95$	1 292,45
Technická hodnota	$98,57 \% \text{ z } 1\,292,45 \text{ €}$	1 273,97

2.2.4 Prípojka NN na parc. KN č.789/5

Predmetom ohodnotenia je vzdušná prípojka NN.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.p) káblová prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 €/bm
Počet merných jednotiek: 10,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 [%]
Prípojka NN na parc. KN č.789/5	2020	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

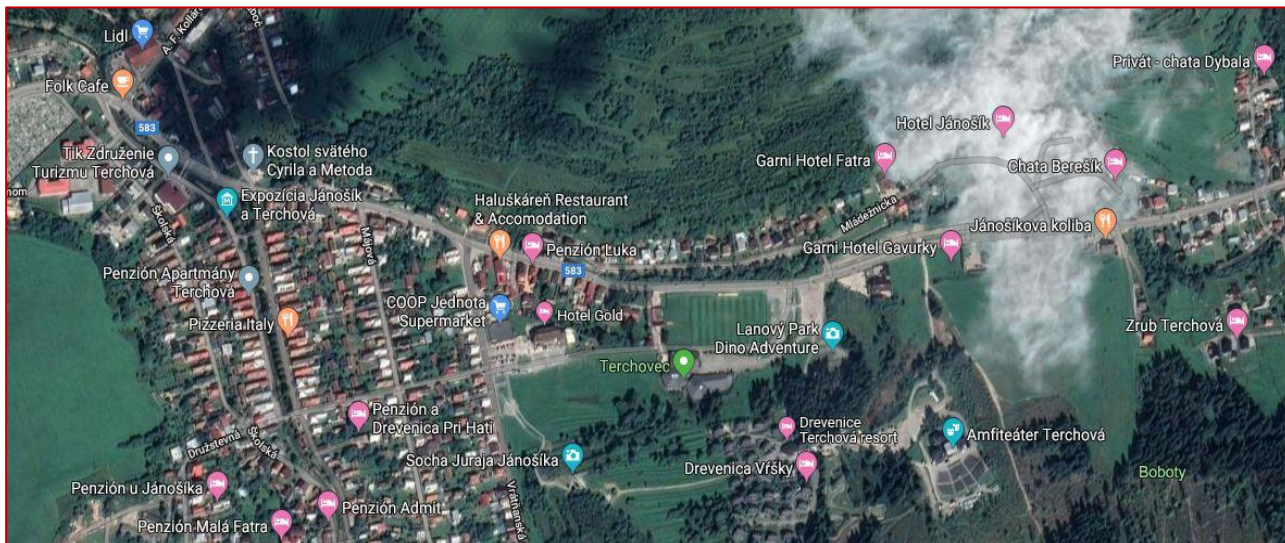
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 2,572 * 0,95$	267,55
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 267,55 \text{ €}$	267,55

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaný rodinný dom na parc.KN č.789/11 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina	128 112,39	110 217,50
Vodovodná prípojka na parc. KN č.789/5	162,20	162,20
Vodovodná prípojka na parc. KN č.789/5, 789/11, 784/3	5 018,74	2 007,50
Armatúrna šachta na parc. KN č.789/5, 784/3	1 292,45	1 273,97
Prípojka NN na parc. KN č.789/5	267,55	267,55
Celkom:	134 853,33	113 928,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rozostavaný rodinný dom na parc.KN č. 789/11 k.ú. Terchová, situovaný v obci Terchová, blízko jej centrálnej časti. Dom je postavený v rámci uličnej zástavby hlavnej komunikácie, s odsadením do vnútra pozemku. Okolitú zástavbu tvoria objekty IBV a občianskej vybavenosti (obecný úrad, kostol, základná škola, obchodné prevádzky) a objekty využívané v rámci turizmu na ubytovanie, stravovanie a služby spojené s turizmom.

Prístup k nehnuteľnosti je priamo z miestnej hlavnej komunikácie prechádzajúcej pozdĺž obce Terchová a následne po parc. KN č. 784/3 v spoluvlastníctve viacerých osôb.

Vybavenosť technickou infraštruktúrou lokality je veľmi dobrá - verejné rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu. Občianska vybavenosť obce je veľmi dobrá, zodpovedá jej veľkosti a skutočnosti, že sa jedná o významnú obec v rámci turizmu (turistika, lyžovanie, agroturistika, a zahŕňa - obecný úrad, dostatočnú obchodnú sieť a služby, predajné objekty obchodných reťazcov, materské školy, základné školy, poštu, bankové subjekty, kultúrne zariadenia, zdravotné stredisko, športoviská, podnikateľské subjekty.



Obec Terchová má cca 4 000 obyvateľov, pozostáva z centrálnej časti a 68 osád. Svojou geografickou polohou je známa ako turistické centrum Malej Fatry s lyžiarskym strediskom Vrátna. V obci je široké spektrum

podnikateľských subjektov zameraných najmä na služby poskytované v rámci turizmu - reštauračné, ubytovacie a rekreačné služby.

V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou. Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti má jej situovanie v rámci obce Terchová, blízko jej centrálnej časti a blízkosť krajského mesta Žilina vzdialeného cca 27 km.

Vzhľadom na dostupnú vzdialenosť obce Terchová z krajského mesta Žilina s jeho s občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami zodpovedajúcim krajskému mestu, je možné predpokladať záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie a najmä rekreáciu v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Žilina.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, s dvomi nadzemnými podlažiami. Na 1. nadzemnom podlaží je situovaná vstupná hala, 1 obytná miestnosť, chodba, kúpeľňa s WC, kuchyňa, garáž, 2 sklady, technická miestnosť, schodisko na 2. nadzemné podlažie. Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza obývací miestnosť komunikačne prepojená s kuchyňou a jedálňou, 4 izby, 2 x kúpeľňa s WC.

Hodnotený rodinný dom je svojím celkovým stavebno-technickým vyhotovením a dispozičným riešením určený pre celoročné rodinné bývanie. Vzhľadom na typ nehnuteľnosti jeho situovanie v rámci sídelného útvaru v budúcnosti nie predpoklad jeho využitia na iný účel ako na bývanie, prípadne na ubytovanie v rámci cestovného ruchu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo a plomby evidované na LV č. 2425 a 8997
- Stavebno-technický stav vyžadujúci finančné prostriedky potrebné na dobudovanie domu a časti technickej infraštruktúry (žumpa, plyn)
- Po pozemkoch 789/5 a 789/11 a 784/3 je vybudovaný hlavný prívod vody (zo spoločného rezervoára) vedený od hlavnej komunikácie po vodomernú šachtu vybudovanú za rodinným domom, slúžiacu na napojenie viacerých vlastníkov okolitých rodinných domov (bez úpravy majetkových vzťahov).
- Situovanie armatúrnej šachty slúžiacej na napojenie vlastníkov okolitých domov na hlavný rozvod vody z rezervoára na parc. KN č. 789/5
- Tvar, výmera a orientácia nezastavaných častí pozemku v pomere k zastavanej ploche RD obmedzujúci jeho ďalšie plnohodnotné využitie ako príslušenstvo RD (vrátane obmedzenia z umiestnenia armatúrnej šachty za rodinným domom na parc. KN č. 789/5 a trasovanie hlavného prívodu vody zo spoločného rezervoára cez predmetné pozemky).
- V danej lokalite v čase ohodnotenia neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľnosti, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,5 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,500	30	45,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
	rodinný dom vo výstavbe od roku 2011				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
	situovanie na malom pozemku,				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
	potreba dobudovať prípojku plynu a vlastnú žumpu				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	8	8,00
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
	turistické centrum, lyžiarske stredisko Vrátna				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,275	4	1,10
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
	po dokončení				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00

	priemerná nehnuteľnosť				
	<i>dĺžka výstavby, nedobudovaná infraštruktúra, finančné prostriedky potrebné na dokončenie domu, horšie situovanie domu v rámci zástavby, malý pozemok, situovanie a prístup cez dvor susedného domu</i>				
	Spolu			180	159,38

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 159,38 / 180$	0,885
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 113\,928,72 \text{ €} * 0,885$	100 826,92 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Pozemok parc. č. KN 789/11 je zastavaný rozostavaným RD, pozemok parc. č. KN 789/5 tvorí dvor okolo rodinného domu, pozemok parc. č. KN 784/3 je prístupový pozemok od hlavnej komunikácie. Pozemky sú prevažne rovinné, smerom k potoku svahovité, s možnosťou napojenia na rozvody NN, vody a zemného plynu (prípojka plynu a kanalizácie so žumpou nevybudovaná).

Po pozemkoch 789/5 a 789/11 a 784/3 je vybudovaný hlavný prívod vody (zo spoločného rezervoára) vedený od hlavnej komunikácie po vodomernú šachtu vybudovanú za rodinným domom, slúžiacu na napojenie viacerých vlastníkov okolitých rodinných domov (bez úpravy majetkoprávných vzťahov). Na zohľadnenie tejto skutočnosti bola samostatne stanovená všeobecná hodnota vecného bremena práva položená a prevádzkovania predmetnej infraštruktúry, o ktorú bola následne znížená celková všeobecná hodnota.

Vzhľadom na dostupnú vzdialenosť obce Terchová z krajského mesta Žilina s jeho s občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami zodpovedajúcim krajskému mestu, je možné predpokladať záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie a najmä rekreáciu v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Žilina. Z uvedeného dôvodu bola východisková hodnota pozemkov stanovená vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Žilina.

Všeobecná hodnota pozemkov bez zohľadnenia závädy

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
789/5	zastavané plochy a nádvoria	172,00	1/1	172,00
789/11	zastavané plochy a nádvoria	125,00	1/1	125,00
784/3	zastavané plochy a nádvoria	125,00	1/10	12,50
Spolu výmera				309,50

Obec:

Terchová

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 €/m² = 21,25 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
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) <i>nevybudovaná vlastná prípojka plynu, kanalizácie do žumpy</i>	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Dobré situovanie v blízkosti centra obce</i>	1,40
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>nevhodný tvar a veľkosť pozemku v pomere k zastavanej ploche RD</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,40 * 0,90	2,4147
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 21,25 €/m ² * 2,4147	51,31 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 789/5	172,00 m ² * 51,31 €/m ² * 1/1	8 825,32
parcela č. 789/11	125,00 m ² * 51,31 €/m ² * 1/1	6 413,75
parcela č. 784/3	125,00 m ² * 51,31 €/m ² * 1/10	641,38
Spolu		15 880,45

4. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Všeobecná hodnota nájmu reprezentuje obvyklý úžitok z užívania predmetu nájmu v prospech jeho vlastníka. Všeobecná hodnota nájmu a dĺžka nájmu je stanovená na obdobie jedného kalendárneho roku s predpokladom platenia nájmu za každý rok osobitne. Výpočet uvažuje so 100 % - celoročnou využiteľnosťou. Tento nájom reprezentuje celoročné užívanie bez uvažovania straty na nájomnom v dôsledku obvyklého výpadku prenájmu (napr. v dôsledku sezónnosti, zmeny nájomcu a pod.).

Vstupné údaje:

- **Všeobecná hodnota pozemkov** stanovená v časti 3.2
- **Úroková miera a jej prepočet**

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov sú použité úrokové miery na úrovni priemerných úrokových mier dosahovaných na vkladoch s výpovednou lehotou 1 rok v sledovanom období. Podľa štatistických údajov zverejnených Národnou bankou Slovenska, bola priemerná úroková sadzba z nových vkladov za posledných 12 mesiacov na území SR 0,93% (zdroj:www.nbs.sk)

Slovensko										
Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]										
Vklady domácností (S.14+S.15)										
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky
2018 / 10	0,03	0,82	0,95	1,27	0,21	0,21	0,01	0,10	0,05	0,06
2018 / 11	0,03	0,75	1,08	1,26	0,21	0,21	0,01	0,11	0,42	0,10
2018 / 12	0,03	0,99	1,08	1,21	0,22	0,21	0,00	0,05	0,75	0,23
2019 / 01	0,03	0,99	1,02	1,14	0,22	0,21	0,00	0,11	0,16	0,47
2019 / 02	0,03	1,18	1,03	1,11	0,22	0,21	0,00	0,19	0,19	0,09
2019 / 03	0,03	1,22	1,04	1,33	0,23	0,21	0,00	0,09	0,18	0,99
2019 / 04	0,03	1,05	1,07	1,35	0,23	0,21	0,00	0,15	0,27	0,21
2019 / 05	0,03	1,18	1,16	1,38	0,23	0,21	0,00	0,09	0,17	0,09
2019 / 06	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74
2019 / 07	0,03	0,78	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06
2019 / 08	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10
2019 / 09	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06
2019 / 10	0,03	0,84	1,10	1,32	0,21	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00
2019 / 11	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01

- **Obdobie návratnosti investície**
Obdobie návratnosti investície je stanovené na 30 rokov. Obdobie návratnosti je stanovené odborným odhadom na základe skúseností, s ohľadom na typ hodnotených pozemkov a situáciu na trhu s prenájom pozemkov.
- **Daň z príjmu** podľa typu vlastníctva (19%)

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	51,310 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,93 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	309,50 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 51,310 * \left[\frac{(1+0,0093)^{25} * 0,0093}{(1+0,0093)^{25} - 1} \right] * 1,19 = 2,749 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 309,50 \text{ m}^2 * 2,749 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{850,82 \text{ €/rok}}$$

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

5.1 Vedenie spoločného rozvodu vody a umiestnenie spoločnej vodomernej šachty

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva umiestnenia a uloženia inžinierskych sietí (vodovodná prípojka a armatúrna šachta), ktoré slúžia pre 18 rodinných domov. **Znalcovi neboli predložené žiadne listinné technické špecifikácie predmetnej infraštruktúry (len ústne údaje vlastníka rodinného domu) ani neboli špecifikované podmienky určujúce spôsob užívania predmetných častí pozemku predpokladanými oprávnenými z vecného bremena.** Súčasné aj potenciálne využitie hodnotených pozemkov vzhľadom na ich situovanie je ako prístupová komunikácia a pozemky so zástavbou rodinným domom s príslušenstvom.

5.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,93 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Odvođený pre účel výpočtu na báze očakávaného nájmu pozemku. Hrubý príjem za rok na mernú jednotku je prevzatý z kapitoly 3. (ročný nájom). Vyjadruje peňažnú sumu, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závary. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemkov) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom	309,5	m ²	309,50	2,749	850,82

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Pri hodnotenom pozemku je uvažované s nákladom - daň z nehnuteľností stanovenej v zmysle VZN obce Terchová.

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	$309,5 \cdot 1,85 / 100 = 0,4655$	2,67
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,67

Odhadovaná strata: 30 %

Odhadovaná strata na nájomnom 30 %, výška odhadovanej straty zohľadňuje predpokladanú stratu na nájomnom cca 4,5 mesiace z roku (napr. výmena nájomcov a pod.).

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 850,82 - 2,67 - 255,25 (30\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 592,90 \text{ €/rok}$$

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Vyjadruje peňažnú sumu, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závary (pri obmedzení užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závary.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Pri hodnotenom pozemku je rovnako ako v prípade bežného odčerpateľného zdroja uvažované s nákladom (daňou z nehnuteľností) a uvažovaná je rovnaká odhadovaná strata na nájomnom vo výške 30 %. Obmedzenie

vlastníckych práv z titulu existencie závary je stanovené vo výške 25%, čo zohľadňuje predpokladané obmedzenie užívania dotknutých pozemkov.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	309,5*1,85/100*0,4655	2,67
Predpokladané budúce náklady spolu:		2,67

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závary:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$25 * (100 - 30) / 100 = 17,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 850,82 - 2,67 - 255,25 (30\% \text{ strata}) - 148,89 (17,5\% \text{ obmedzenie}) = 444,01 \text{ €/rok}$

5.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |444,01 - 592,90| = 148,89 \text{ €/rok}$

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závary

Úroková miera: $k = 0,93 / 100 = 0,0093$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VSH_{VB} = 148,89 * \frac{(1+0,0093)^1 - 1}{(1+0,0093)^1 * 0,0093}$$

$$VSH_{VB} = 147,52 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 147,52 / 309,5 = 0,48 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VSH_{VB} = 148,89 * \frac{(1+0,0093)^{20} - 1}{(1+0,0093)^{20} * 0,0093}$$

$$VSH_{VB} = 2\,705,83 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 2\,705,83 / 309,5 = 8,74 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota vecného bremena práva umiestnenia a uloženia inžinierskych sietí (vodovodná prípojka a armatúrna šachta):

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
vedenie spoločného rozvodu vody a umiestnenie spoločnej vodomernej šachty	2 705,83	znižuje
Spolu VŠH	2 705,83	

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu na parc.KN č.789/11 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 789/5, 789/11, 784/3 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rozostavaného rodinného domu na parc.KN č.789/11 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 789/5, 789/11, 784/3 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rozostavaný rodinný dom na parc.KN č.789/11 k.ú. Terchová, obec Terchová, okres Žilina	97 542,49	1/1	97 542,49
Vodovodná prípojka na parc. KN č.789/5	143,55	1/1	143,55
Vodovodná prípojka na parc. KN č.789/5, 789/11, 784/3	1 776,64	1/18	98,70
Armatúrna šachta na parc. KN č.789/5, 784/3	1 127,46	1/18	62,64
Prípojka NN na parc. KN č.789/5	236,78	1/1	236,78
Spolu stavby			98 084,16
Pozemky			
pozemok - parc. č. 789/5 (172 m ²)	8 825,32	1/1	8 825,32
pozemok - parc. č. 789/11 (125 m ²)	6 413,75	1/1	6 413,75
pozemok - parc. č. 784/3 (12,5 m ²)	6 413,75	1/10	641,38
Spolu pozemky (309,50 m²)			15 880,45
Všeobecná hodnota celkom bez závady			113 964,61
Všeobecná hodnota závady			-2 705,83
Všeobecná hodnota celkom so zohľadnením závady			111 258,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			111 000,00

Slovom: Jedensto Jedenásť tisíc Eur

RIZIKÁ

- Záložné právo a plomby evidované na LV č. 2425 a 8997
- Stavebno-technický stav vyžadujúci značné finančné prostriedky potrebné na dobudovanie domu a časti technickej infraštruktúry (žumpa prípadne plyn)
- Po pozemkoch 789/5 a 789/11 a 784/3 je vybudovaný hlavný prívod vody (zo spoločného rezervoára) vedený od hlavnej komunikácie po vodomernú šachtu vybudovanú za rodinným domom, slúžiacu na napojenie vlastníkov okolitých rodinných domov v počte 18 (bez úpravy majetkových vzťahov).
- Situovanie armatúrnej šachty slúžiacej na napojenie vlastníkov okolitých domov na hlavný rozvod vody z rezervoára na parc. KN č. 789/5
- Tvar, výmera a orientácia nezastavaných častí pozemku v pomere k zastavanej ploche RD obmedzujúci jeho ďalšie plnohodnotné využitie ako príslušenstvo RD (vrátane obmedzenia z umiestnenia armatúrnej šachty za rodinným domom na parc. KN č. 789/5 a trasovanie hlavného prívodu vody zo spoločného rezervoára cez predmetné pozemky).

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8997 k.ú. Terchová
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2425 k.ú. Terchová
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie obce Terchová o roku postavenia pôvodnej hospodárskej stavby
- Stavebné povolenie na stavbu "Prístavba a stavebné úpravy hospodárskej budovy na rodinný dom, prípojky inžinierskych sietí", vydané Obcou Terchová pod č.j. 2011/801, dňa 24.5.2011
- Fotokópie pôdorysov 1. a 2. nadzemného podlažia + situácia
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 6/2020 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.