

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

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK2021857310

Číslo spisu (objednávky): D 700717 zo dňa 4.2.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 7/2021

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

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

Počet strán posudku (z toho príloh): 33 (10)

Počet vyhotovení: 6 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

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

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

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 11.2.2021 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.2.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom : Žiadne.

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2294, k.ú. Stakčín, zo dňa 11.2.2021, cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Stakčín, zo dňa 11.2.2021, cez katastrálny portál
- Potvrdenie veku vydané Obcou Stakčín, zo dňa 22.8.2017
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu rodinného domu
- Fotodokumentácia

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 Vyparína 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 neprimeranou pohnútkou.

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 4. štvrťrok 2020: $kcu=2,652$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou 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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

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. 2294, obec Stakčín, k.ú. Stakčín, okres Snina. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

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

Stavby

Rodinný dom č.s. 2 na parc.č. 149/14

B. Vlastníci:

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

spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva priamym predajom v prospech oprávneného DDM Invest AG, so sídlom Schochenmuhlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko zo dňa 7.6.2010
Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou v prospech DDM Invest AG, so sídlom Schochenmuhlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 3.8.2009

C. Ťarchy:

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

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.2.2021 za účasti majiteľky

Zameranie vykonané dňa 10.2.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.2.2021

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola predložená žiadna dokumentácia, skutkový stav bol zameraný pri obhliadke a je zakreslený v prílohe posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

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

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

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

Pozemky:

- parc. KN-C č. 149/14

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 2, ul. Lesná č.o. 2, k.ú. Stakčín

POPIS STAVBY

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

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

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

1. Nadzemné podlažie

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

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. PP	1960	1,2*(2,16*5,29)	13,72	120/13,72=8,746
1. NP	1960	8,85*5,48+6,09*7,37+0,60*0,45	93,65	120/93,65=1,281

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	75
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	

	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4100

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425
3	Podmurovka	
	3.6.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	270
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez st'pikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	

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

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	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
	40.6 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	785

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4100 + 175 * 8,746)/30,1260$	186,90
1. NP	$(6135 + 785 * 1,281)/30,1260$	237,02

TECHNICKÝ STAV

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

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,72	1960	150	61	2,73
2	Zvislé konštrukcie	21,35	1960	110	61	11,84
3	Stropy	12,09	1960	110	61	6,70
4	Zastrešenie bez krytiny	5,90	1960	90	61	4,00
5	Krytina strechy	6,16	1960	65	61	5,78
6	Klmpiarske konštrukcie	1,13	1960	70	61	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,08	2009	50	12	1,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,59	1960	65	61	3,37
9	Vnútorné keramické obklady	1,86	2009	45	12	0,50
10	Schody	0,00	1960	0	0	0,00
11	Dvere	3,52	2009	50	12	0,84
12	Vráta	0,00	1960	0	0	0,00
13	Okná	4,51	1960	65	61	4,23
14	Povrchy podláh	6,79	2009	20	12	4,07
15	Vykurovanie	6,54	2009	30	12	2,62
16	Elektroinštalácia	5,54	2009	30	12	2,22
17	Bleskozvod	0,00	1960	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,56	2009	40	12	0,47
19	Vnútorná kanalizácia	0,04	2009	50	12	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,46	2009	40	12	0,14
21	Ohrev teplej vody	0,13	2009	30	12	0,05
22	Vybavenie kuchýň	2,52	2009	20	12	1,51
23	Hygienické zariadenia a WC	2,12	2009	30	12	0,85
24	Výtahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	1,39	1960	62	61	1,37
	Opotrebenie					55,74%
	Technický stav					44,26%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	186,90 €/m ² *13,72 m ² *2,652*0,95	6 460,42
Technická hodnota	44,26% z 6 460,42	2 859,38
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	237,02 €/m ² *93,65 m ² *2,652*0,95	55 922,93
Technická hodnota	44,26% z 55 922,93	24 751,49

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 460,42	2 859,38
1. nadzemné podlažie	55 922,93	24 751,49
Spolu	62 383,35	27 610,87

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa na p.č. 149/14

POPIS STAVBY

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

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150
	Spolu	4075

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,652$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

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

TECHNICKÝ STAV

Stavba je murovanej konštrukcie, so sedlovou strechou, so slabou údržbou, životnosť je stanovená odborným odhadom 70 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135,27 \text{ €/m}^2 * 30,24 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	10 305,77
Technická hodnota	12,86% z 10 305,77	1 325,32

2.2.2 Plot uličný na p.č. 149/14

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

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex Inžinierske stavby**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	34,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	34,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	38,28m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $20,0 + 9,0 + 5,8 = 34,80 \text{ m}$ **Pohľadová plocha výplne:** $34,80 * 1,10 = 38,28 \text{ m}^2$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,652$ **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 na p.č. 149/14	1960	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,80\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 38,28\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,652 * 0,95$	7 403,58
Technická hodnota	6,15 % z 7 403,58 €	455,32

2.2.3 Vodovodná prípojka na p.č. 149/14

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

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 na p.č. 149/14	1990	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	893,23
Technická hodnota	48,33 % z 893,23 €	431,70

2.2.4 Vodomeraná šachta na p.č. 149/14

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

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 \cdot 0,5 \cdot 0,5 \cdot 1,0 = 0,79 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 149/14	1990	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,79 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,652 \cdot 0,95$	506,08
Technická hodnota	48,33 % z 506,08 €	244,59

2.2.5 Kanalizačná prípojka na p.č. 149/14

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

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 na p.č. 149/14	2000	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	288,06
Technická hodnota	65,00 % z 288,06 €	187,24

2.2.6 Plynová prípojka na p.č. 149/14

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

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na p.č. 149/14	2003	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	206,18
Technická hodnota	55,00 % z 206,18 €	113,40

2.2.7 Vonkajšie schody do kotolne na p.č. 149/14

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

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek:	$5 * 0,86 = 4,3 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do kotolne na p.č. 149/14	1960	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,3 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,652 * 0,95$	77,35
Technická hodnota	$12,86 \% \text{ z } 77,35 \text{ €}$	9,95

2.2.8 Vonkajšie schody do domu na p.č. 149/14

Vonkajšie schody do domu sú uložené na terén, s povrchom z cementového poteru, realizované a upravené v roku 2020.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek:	$6 * 1,20 = 7,2 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do domu na p.č. 149/14	2020	1	39	40	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,652 * 0,95$	129,52
Technická hodnota	$97,50 \% \text{ z } 129,52 \text{ €}$	126,28

2.2.9 Spevnená plocha betónová na p.č. 149/14

Chodník od bránky k vstupu do domu je betónovej monolitckej konštrukcie na terén, realizovaný v roku 1960 (odhad).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,1*1,0 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 na p.č. 149/14	1960	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	197,86
Technická hodnota	$6,15 \% \text{ z } 197,86 \text{ €}$	12,17

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 2, ul. Lesná č.o. 2, k.ú. Stakčín	62 383,35	27 610,87
Letná kuchyňa na p.č. 149/14	10 305,77	1 325,32
Plot uličný na p.č. 149/14	7 403,58	455,32
Vodovodná prípojka na p.č. 149/14	893,23	431,70
Vodomerná šachta na p.č. 149/14	506,08	244,59
Kanalizačná prípojka na p.č. 149/14	288,06	187,24
Plynová prípojka na p.č. 149/14	206,18	113,40
Vonkajšie schody do kotolne na p.č. 149/14	77,35	9,95
Vonkajšie schody do domu na p.č. 149/14	129,52	126,28
Spevnená plocha betónová na p.č. 149/14	197,86	12,17
Celkom:	82 390,98	30 516,84

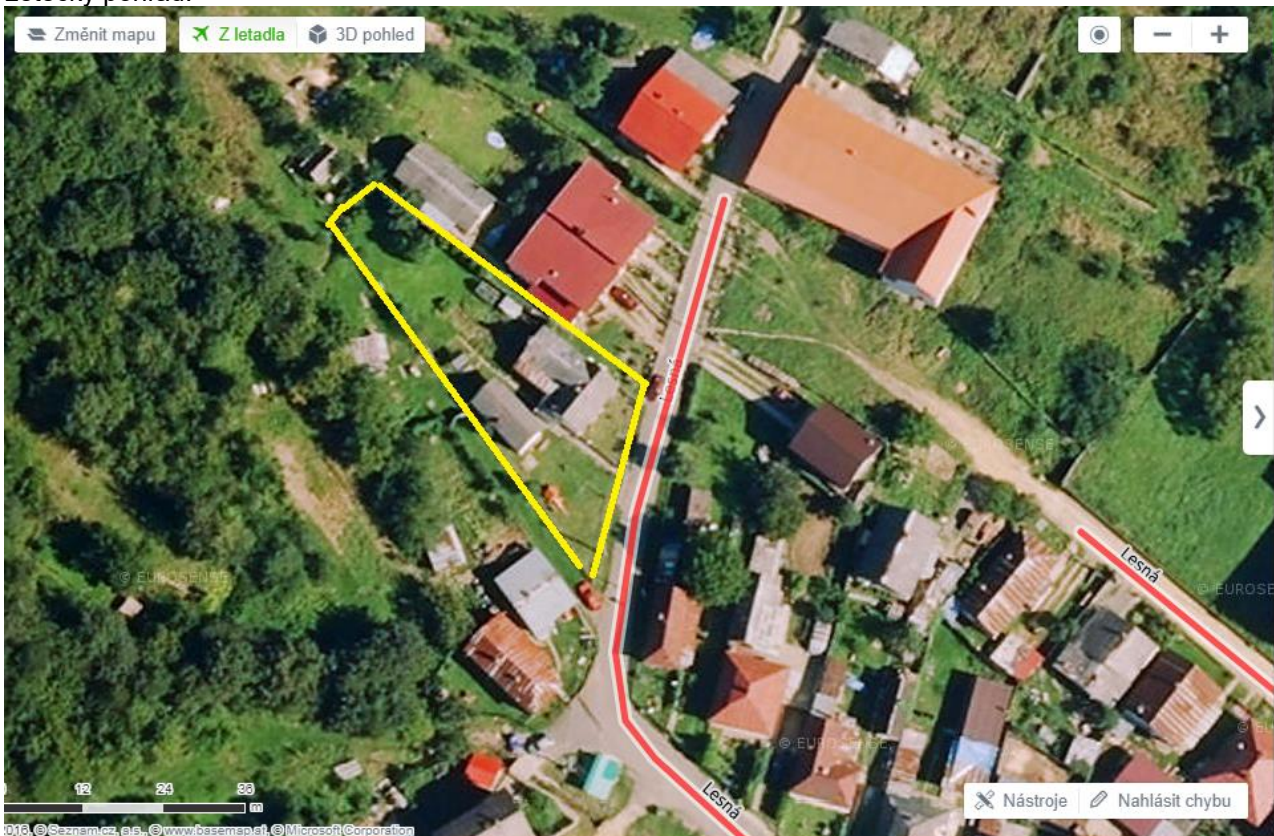
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Umiestnenie v obci:



Letecký pohľad:



Rodinný dom č.s. 2 sa nachádza v k.ú. obce Stakčín, okres Snina, v okrajovej časti, v zástavbe rodinných domov, v mierne svahovitom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie, kde dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. RD sa nachádza v lokalite s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. V blízkosti sa nachádza obchod so zmiešaným tovarom, v obci existujú inžinierske siete: elektrická energia, vodovod, kanalizácia a plyn. Bez zmeny v územnej zástavbe, s rezervou plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobnou. Prístup k domu je po verejných spevnených komunikáciách, prístupnosť k medzimestskej doprave autobusovej a železničnej. Rodinný dom je čiastočne rekonštruovaný v interiéri, vyžaduje pravidelnú údržbu. Príslušenstvo domu bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Orientácia obytných miestností je v smere JV, JZ. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Snina za december 2020 podľa ÚPSVaR SR je 11,02%. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť, bez možnosti výnosov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

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

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

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,020	13	0,26
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,200	30	6,00
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,600	10	6,00
	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.	0,200	9	1,80
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,400	6	2,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,200	7	1,40
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,110	10	1,10
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,200	8	1,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,110	7	0,77
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,020	4	0,08
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,200	20	4,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	47,61

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 47,61 / 180$	0,265
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 30\ 516,84 \text{ €} * 0,265$	8 086,96 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 KN - C

POPIS

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
149/14	zastavaná plocha a nádvorie	681,00	1/1	681,00

Obec:

Stakčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,80
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	1,00
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)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
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	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,1220
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1220$	3,73 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 149/14	$681,00 \text{ m}^2 * 3,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 540,13
Spolu		2 540,13

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

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

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

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 2, ul. Lesná č.o. 2, k.ú. Stakčín	7 316,88
Letná kuchyňa na p.č. 149/14	351,21
Plot uličný na p.č. 149/14	120,66
Vodovodná prípojka na p.č. 149/14	114,40
Vodomerná šachta na p.č. 149/14	64,82
Kanalizačná prípojka na p.č. 149/14	49,62
Plynová prípojka na p.č. 149/14	30,05
Vonkajšie schody do kotolne na p.č. 149/14	2,64
Vonkajšie schody do domu na p.č. 149/14	33,46
Spevnená plocha betónová na p.č. 149/14	3,23
Spolu stavby	8 086,96
Pozemky	
KN - C - parc. č. 149/14 (681 m ²)	2 540,13
Všeobecná hodnota celkom	10 627,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Desat' tisíc šesťsto Eur	

V Strážske, dňa 11.02.2021

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku D 700717 zo dňa 4.2.2021 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 2294, k.ú. Stakčín, okres Snina zo dňa 11.2.2021, vyhotovené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Stakčín, okres Snina zo dňa 11.2.2021, vyhotovené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie vydané Obcou Stakčín, zo dňa 22.8.2017 - 1 A4
5. Pôdorysy a rez rodinného domu - 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 v odbore: 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 7/2021.

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

Ing. Emília Hasíková