

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávatel: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.12.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 1/2025

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rozostavaný rodinný dom, postavený na pozemkoch parcelné číslo 141/222 a 141/224, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1679, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce,

pozemky parcelné číslo 141/221, 141/222, 141/223, 141/224, 141/225, zapísané na liste vlastníctva číslo 1679, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce,

pozemok parcelné číslo 141/220, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1674, spoluvlastnícky podiel $\frac{1}{2}$, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 38 (z toho 20 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rozostavaný rodinný dom, postavený na pozemkoch parcelné číslo 141/222 a 141/224, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1679, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce,
- pozemky parcelné číslo 141/221, 141/222, 141/223, 141/224, 141/225, zapísané na liste vlastníctva číslo 1679, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce,
- pozemok parcelné číslo 141/220, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1674, spoluvlastnícky podiel $\frac{1}{2}$, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

10.01.2025 - osobná obhliadka.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

23.01.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 401324, zo dňa 13.12.2024 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 039/2022 zo dňa 16.03.2022, vypracovala Ing. Miroslava Helegda (fotokópia vo formáte PDF);
- Projektová dokumentácia- Stavba: SO 02 Rodinný dom typ B RD 8,9, parcela č. 141/222, 141/224, k. ú. Sokolovce, projekt pre stavebné povolenie- zmena stavby pred dokončením, hlavný projektant: Ing. Karol Fraňo, dátum: december 2018 (originál k nahliadnutiu- paré č. 1 a vyhotovenie fotografií vybraných výkresov na obhliadke).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpisy z listu vlastníctva č. 1679 a 1674, zo dňa 23.01.2025, údaje platné k 03.01.2025, kat. územie Sokolovce, (vyhotovený cez katastrálny portál, zdroj: <https://kataster.vugk.sk/Default.aspx>);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 10.01.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacía cena k dražbe nehnuteľnosti:

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávacía metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávacía metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávacía metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je rozostavaná resp. nedokončená, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávacía metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávacía metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu, čiastočne alebo úplne zastavané- zastavané plochy a nádvoria, ostatná plocha, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne III. štvrt'rok 2024 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1679**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
141/221	102	Ostatná plocha	37	2		
141/222	51	Zast. plochy a nádv.	26	2		
141/223	101	Ostatná plocha	37	2		
141/224	51	Zast. plochy a nádv.	26	2		
141/225	89	Ostatná plocha	37	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
	141/2221 141/224	21	rozostavaný rod. dom s bytmi II		1

Legenda:

Druh stavby:

21 – rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Maňásková Martina r. Maňásková, Horné Zelenice, č. 132, PSČ 920 52, SR 1/1
Dátum narodenia: 27.12.2001

Titul nadobudnutia V-1497/2022-Kúpna zmluva právoplatná 07.06.2022 - 121/22

Poznámka P-317/2024 - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava (IČO: 00151653) formou dobrovoľnej dražby zo dňa 04.10.2024 (v KN zapísané 10.10.2024), č. z. 168/2024

ČASŤ C: ŤARCHY

1 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava (IČO 00151653) na rozostavaný rodinný dom na pozemkoch registra C KN parc.č. 141/222 a 141/224 a pozemky registra C KN parc.č. 141/221, 141/222, 141/223, 141/224, 141/225 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V-1494/2022 účinný dňa 07.06.2022 - 118/22

1 Z-435/2023 - Uznesením Okresného súdu Trnava, Sp.zn. 17Csp/2/2023 zo dňa 27.01.2023, právoplatným dňa 28.11.2023 v spojení s Uznesením KS Trnava Sp.zn. 31CoCsp/7/2023 právoplatným 28.11.2023 (v KN zapísané 28.02.2023 a 29.11.2023), súd zriaďuje k pozemkom registra C KN parc.č. 141/221, 141/222, 141/223, 141/224, 141/225 a k stavbe rozostavaný rodinný dom s bytmi II na pozemkoch registra C KN parc.č. 141/224, 141/222 záložné právo v prospech WMS Consult s.r.o., Jablňový sad 9040/6, Bratislava-Záhorská Bystrica (IČO 46935282) za účelom zabezpečenia pohľadávky - 34/23 Z-2587/2023-OS Trnava, zaslanie doložky právoplatnosti, č.z. 168/23

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1674**
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
141/220	96	Ostatná plocha	37	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník
1	Maňásková Martina r. Maňásková, Horné Zelenice, č. 132, PSČ 920 52, SR
	Dátum narodenia: 27.12.2001
Titul nadobudnutia	V-1497/2022-Kúpna zmluva právoplatná 07.06.2022 - 121/22

Poznámka P-317/2024 - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava (IČO: 00151653) formou dobrovoľnej dražby zo dňa 04.10.2024 (v KN zapísané 10.10.2024), č. z. 168/2024

ČASŤ C: ŤARCHY

1 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava (IČO 00151653) na pozemok registra C KN parc.č. 141/220 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V-1494/2022 účinný dňa 07.06.2022 - 118/22

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 10.01.2025 za účasti vlastníčky nehnuteľností. Bolo vykonané kontrolné zameranie rozhodujúcich rozmerov stavby a fotodokumentácia skutkového stavu ohodnocovaných nehnuteľností, ktorej časť je spracovaná v prílohe.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predložená projektová dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Dispozičné riešenie rozostavaného rodinného domu s dvomi bytmi zobrazené v pôdoryse ako aj vonkajšie rozmery sú v súlade so skutkovým stavom. Vybraná výkresová projektová dokumentácia sa nachádza v prílohe. Stavba tak ako bola zistená na obhliadke bola zrealizovaná v roku 2022 na základe rozhodnutia zo dňa 29.01.2022 príslušného stavebného úradu obce- nachádza sa v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných údajoch katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva). Vlastníctvo k stavbe a pozemkom je usporiadané vo vlastníctve fyzickej osoby. Aktuálna kópia katastrálnej mapy nebola získaná z dôvodu výpadku a nedostupnosti katastra nehnuteľností. Katastrálna mapa bola prevzatá z predloženého znaleckého posudku. Na základe vizuálneho zhodnotenia možno konštatovať, že sa jedná o súlad so skutkovým stavom.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 141/221, 141/222, 141/223, 141/224, 141/225, zapísané na liste vlastníctva číslo 1679, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce,
- pozemok parcelné číslo 141/220, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1674, spoluvlastnícky podiel ½, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce.

Stavby:

- rozostavaný rodinný dom, postavený na pozemkoch parcelné číslo 141/222 a 141/224, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1679, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce,
- vonkajšie úpravy- vodomerné šachty na p. č. 141/221.

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Predmetom posúdenia je existujúca rozostavaná stavba rodinného domu s príslušenstvom a príslušné pozemky- zastavané plochy a nádvorja a ostatná plocha, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

Územný plán obce sa nachádza na internetovej stránke: <https://www.sokolovce.sk/index.php?l=sk&p=21>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom: Rozostavaný rod. dom na p. č. 141/222 a 141/224, k. ú. Sokolovce**

Jedna sa rozostavaný rodinný dom s dvomi bytmi, obdĺžnikového tvaru s rozmermi 14,13*7,26 m. Pozostáva z dvoch nadzemných podlaží, bez podzemného podlažia. Hlavné vstupy do domu sú z východnej strany a to samostatne pre každý byt. Rovnako je možný samostatný výstup do exteriéru zo západnej strany, kde po dokončení môže byť vytvorená predzáhradka s terasou.

Byt A: Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť, obývací izba priamo prepojená s kuchyňou, WC, sklad, schodiskový priestor. Na 2. NP sa nachádza chodba odkiaľ je prístup do dvoch samostatných izieb, do kúpeľne s WC a šatníka.

Byt B: Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť, obývací izba priamo prepojená s kuchyňou, WC, sklad, schodiskový priestor. Na 2. NP sa nachádza chodba odkiaľ je prístup do dvoch samostatných izieb, do kúpeľne s WC a šatníka.

Stavba je založená na základových pásoch s podmurovkou z debniacich tvárnic na ktorých je zrealizovaná podkladová monolitická betónová doska s výstužou. Na tejto doske je izolácia proti zemnej vlhkosti z asfaltových pásov. Vodorovné a zvislé nosné a deliace konštrukcie sú zrealizované z drevených montovaných rámov s výplňou z tepelnej izolácie na báze minerálne vlny. Zo strany exteriéru je opláštenie z drevotrásných dosiek. Zo strany interiéru opláštenie z OSB dosiek. Podhlady dreveného trámového stropu s tepelnou minerálnou izoláciou, navrhovaný záklop z SDK dosiek- nezrealizovaný.

Strešná konštrukcia plochá jednoplášťová strecha s tepelnou izoláciou hrúbky priemerne asi 220mm okrem izolácie medzi nosníkmi, strešná krytina z PVC fólie + štrkový zasypanie.

Vonkajšia povrchová úprava stien kontaktný zateplovací systém s tepelnou minerálnou izoláciou hrúbky 140mm, tenkovrstvová ušľachtilá omietka. Na 2. NP na západnej a východnej strane na výšku okien drevený zapustený doskový obklad. Klampiarske konštrukcie strechy s poplastovaného pozinkovaného plechu.

Výplne otvorov plastové s izolačným trojsklom, okenné vonkajšie parapety z hliníkového plechu.

Podlahy v celej navrhovanej skladbe nezrealizované- na 1: NP ukončené len izoláciou z asf. pásov, na 2. NP záklop OSB platní. Schodisko nezrealizované.

V rámci ZTI zrealizované vodorovné a zvislé potrubné rozvody kanalizácie z PVC potrubí a rozvody TV, SV a cirkulácie z plasthliníkových potrubí vr. tepelnej izolácie. Sú osadené WC nádržky zn. Geberit. Zariadenie predmetov nezrealizované.

Vykurovanie nezrealizované. Projektované je na prízemí teplovodné podlahové a na 2. NP plechové vykurovacie telesá.

Elektroinštalácia nezrealizovaná.

Vnútorne vybavenie žiadne nezrealizované.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2022	14,13*7,26	102,58	120/102,58=1,170
2. NP	2022	14,13*7,26	102,58	120/102,58=1,170

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom 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.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.5.b montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	2040	100	2040,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	50	80,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	625	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	60	456,0
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	100	335,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.8 z fólií PVC	365	100	365,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	0	0,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	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 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	0,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	0,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	0,0
29	Bleskozvod			

	- vyskytujúca sa položka	155	50	77,5
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	90	31,5
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	0,0
	Spolu	9055		5470,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (2 ks)	670	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (2 ks)	300	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (2 ks)	250	0	0,0
	36.7 odsávač pár (2 ks)	60	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (2 ks)	180	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (12 bm)	1080	0	0,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160	50	80,0
40	Vnútorné obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	480	0	0,0
	Spolu	3855		100,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.5.b montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	2040	100	2040,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	50	80,0
6	Vnútorné omietky			
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	625	0	0,0
7	Stropy			

	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	60	456,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	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 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	90	49,5
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	0,0
	Spolu	6325		3440,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	130	0	0,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (22 ks)	1760	50	880,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	0	0,0
	40.4 vane (2 ks)	30	0	0,0
	Spolu	2260		930,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
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	$(9055 + 3855 * 1,170) / 30,1260$	$(5470 + 100 * 1,170) / 30,1260$	450,29	185,45
2. NP	$(6325 + 2260 * 1,170) / 30,1260$	$(3440,5 + 930 * 1,170) / 30,1260$	297,72	150,32

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že rozostavaný rodinný dom je v priemernom technickom stave s interiérom vo vysokom stupni nedokončenosti. Konštrukčné závady, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie rozostavaného domu neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Výpočet opotrebovania je vykonaný lineárnou metódou pri uvažovanej životnosti 80 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2022	3	77	80	3,75	96,25
2. NP	2022	3	77	80	3,75	96,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2022		
Východisková hodnota	$450,29 \text{ €/m}^2 * 102,58 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	167 406,82
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$185,45 \text{ €/m}^2 * 102,58 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	68 945,78
Technická hodnota	96,25% z 68 945,78	66 360,31
2. NP z roku 2022		
Východisková hodnota	$297,72 \text{ €/m}^2 * 102,58 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	110 685,02
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$150,32 \text{ €/m}^2 * 102,58 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	55 885,30
Technická hodnota	96,25% z 55 885,30	53 789,60

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	167 406,82	68 945,78	66 360,31
2. nadzemné podlažie	110 685,02	55 885,30	53 789,60
Spolu	278 091,84	124 831,08	120 149,91

Dokončenosť stavby: $(124 831,08 \text{ €} / 278 091,84 \text{ €}) * 100 \% = 44,89\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšia úprava: Vodomerné šachty na p. č. 141/221

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,2*1,5*2,0*2 = 7,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 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 [%]
Vodomerné šachty na p. č .141/221	2022	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,815 * 0,95$	6 635,07
Technická hodnota	94,00 % z 6 635,07 €	6 236,97

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaný rod. dom na p. č. 141/222 a 141/224, k. ú. Sokolovce	124 831,08	120 149,91
Vodomerné šachty na p. č. 141/221	6 635,07	6 236,97
Celkom:	131 466,15	126 386,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v Trnavskom samosprávnom kraji, v okrese Piešťany, v obci Sokolovce (asi 1394 obyvateľov), v jej severnej okrajovej časti, novovybudovanej slepej ulice. Jazerná ulica so stavbami na individuálne bývanie. Občianska vybavenosť obce je dostupná do 3 minút autom- obecný úrad, pošta, autobusová zastávka, kostol, základná škola, futbalové ihrisko obchod s potravinami.

Okresné a zároveň kúpeľné mesto Piešťany je vzdialené asi 5,5 km severne (8 minút autom), Trnava sa nachádza si 38 km juhozápadne, do 40 minút autom.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bola stavba rodinného domu s dvomi bytmi rozostavaná. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola povolená t.j. individuálne bývanie. Iné využitie po jej dokončení vzhľadom na polohu a dispozičné riešenie je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listov vlastníctva číslo 1679 a 1674, katastrálne územie Sokolovce, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo v prospech Slovenska sporiteľňa, a. s., a spoločnosti s ručením obmedzeným, oznámenie o začatí výkonu záložného práva- pozri listy vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,75 ktorého hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty stavieb, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej časti znaleckého posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,413	13	5,37
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,750	8	6,00
	<i>Nedokončená stavba</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	7	15,75
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	9	20,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	2,250	6	13,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,750	7	5,25

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,413	7	2,89
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,413	10	4,13
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,413	8	3,30
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	9	13,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,750	8	6,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,075	7	0,53
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,075	4	0,30
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			180	163,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 163,52 / 180$	0,908
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 126\,386,88 \text{ €} * 0,908$	114 759,29 €

3.2 POZEMKY

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria, ostatná plocha. Sú rovinné, tvoria spolu jeden celok obdĺžnikového tvaru, neoplotené, prístupné z miestnej komunikácie z monolitického betónu (z južnej strany), kde sa nachádzajú inžinierske siete (vodovod, el. energia, plyn).

Pozemky p. č. 141/222 a 141/224 sú celoplošne zastavané rozostavanou stavbou rodinného domu. Pozemky p. č. 141/223 a 141/225 sú nezastavané a zatravnené. P. č. 141/221 z malej časti pri prístupovej ceste zastavané betónovými vodomernými šachtami z ostatnej časti zatravnené.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 80% z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Piešťany.

Koeficient povyšujúcich faktorov 2,40- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: LV č. 1679, k. ú. Sokolovce

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
141/221	ostatná plocha	102	102,00	1/1	102,00
141/222	zastavané plochy a nádvoria	51	51,00	1/1	51,00
141/223	ostatná plocha	101	101,00	1/1	101,00
141/224	zastavané plochy a nádvoria	51	51,00	1/1	51,00
141/225	ostatná plocha	89	89,00	1/1	89,00
Spolu výmera					394,00

Obec:

Sokolovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	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)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,40 * 1,00$	3,2854
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 3,2854$	69,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 394,00 \text{ m}^2 * 69,81 \text{ €/m}^2$	27 505,14 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 141/221	$102,00 \text{ m}^2 * 69,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 120,62
parc. č. 141/222	$51,00 \text{ m}^2 * 69,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 560,31
parc. č. 141/223	$101,00 \text{ m}^2 * 69,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 050,81
parc. č. 141/224	$51,00 \text{ m}^2 * 69,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 560,31
parc. č. 141/225	$89,00 \text{ m}^2 * 69,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	6 213,09
Spolu		27 505,14

3.2.1.3 Identifikácia pozemku: LV č. 1674, k. ú. Sokolovce

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
141/220	ostatná plocha	96	96,00	1/2	48,00

Obec:

Sokolovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	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)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,40 * 1,00$	3,2854
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 3,2854$	69,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 96,00 \text{ m}^2 * 69,81 \text{ €/m}^2$	6 701,76 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/2 * 6 701,76 \text{ €}$	3 350,88 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rozostavaný rodinný dom, postavený na pozemkoch parcelné číslo 141/222 a 141/224, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1679, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce,
- pozemky parcelné číslo 141/221, 141/222, 141/223, 141/224, 141/225, zapísané na liste vlastníctva číslo 1679, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce,
- pozemok parcelné číslo 141/220, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1674, spoluvlastnícky podiel ½, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 23.01.2025 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

146 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rozostavaný rod. dom na p. č. 141/222 a 141/224, k. ú. Sokolovce	109 096,12	1/1	109 096,12
Vodomerné šachty na p. č. 141/221	5 663,17	1/1	5 663,17
Spolu stavby			114 759,29
Pozemky			
LV č. 1679, k. ú. Sokolovce - parc. č. 141/221 (102 m ²)	7 120,62	1/1	7 120,62
LV č. 1679, k. ú. Sokolovce - parc. č. 141/222 (51 m ²)	3 560,31	1/1	3 560,31
LV č. 1679, k. ú. Sokolovce - parc. č. 141/223 (101 m ²)	7 050,81	1/1	7 050,81
LV č. 1679, k. ú. Sokolovce - parc. č. 141/224 (51 m ²)	3 560,31	1/1	3 560,31
LV č. 1679, k. ú. Sokolovce - parc. č. 141/225 (89 m ²)	6 213,09	1/1	6 213,09
LV č. 1674, k. ú. Sokolovce - parc. č. 141/220 (48 m ²)	6 701,76	1/2	3 350,88
Spolu pozemky (442,00 m ²)			30 856,02
Všeobecná hodnota celkom			145 615,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			146 000,00

Slovom: Jedenstoštyridsaťšesťtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnostiach viazne ťarcha- záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.
Začatie výkonu záložného práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich exemplároch, z ktorých štyri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 23.1.2025

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.12.2024 (2xA4)
2. Obec Sokolovce Rozhodnutie zo dňa 29.01.2022- prevzaté zo ZP č. 039/2022 (8xA4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1679 (1xA4)
4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1674 (1xA4)
5. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 16.03.2022- prevzaté zo ZP č. 039/2022 (1xA4)
6. PD- pôdorysy, rez, situácia (4xA4)
7. Fotodokumentácia (3xA4)

Strana č. 18 - 19
Strana č. 20 - 27
Strana č. 28
Strana č. 29
Strana č. 30
Strana č. 31 - 34
Strana č. 35 - 37

SPOLU PRÍLOHY: 20xA4

STRANA č. 18 - 37