

Znalec: **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
Trieda SNP 77, 040 11 Košice, tel.: 0904 932 423,
ev. č. znalca : 915070

Zadávatel posudku: Dom Dražieb s.r.o.
Podzámska 37, 920 01 Hlohovec
IČO: 45 711 933

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 24.11.2020
Sp.zn.: DDHC 002/2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 01/2021

Vo veci:

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 3890** vedenom Okresným úradom Prešov - Katastrálny odbor, Okres: Prešov, Obec: **PREŠOV**, Katastrálne územie: Solivar, a to:

- **Rodinný dom súp. č. 1029** postavený na parcele reg. C-KN č. 559/2
 - Garáž, súp. č. 14426, postavená na parcele reg. C-KN č. 559/4
 - Garáž, súp. č. 14426, postavená na parcele reg. C-KN č. 560/2
 - parcela registra C-KN parc. č. 559/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 179 m²
 - parcela registra C-KN parc. č. 559/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 124 m²
 - parcela registra C-KN parc. č. 559/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m²
 - parcela registra C-KN parc. č. 560/1 záhrada o výmere 58 m²
 - parcela registra C-KN parc. č. 560/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²
- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet listov posudku (z toho príloh): 64 (32)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 4+1xCD+1x archív znalca

V Košiciach : 03.01.2021

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 3890** vedenom Okresným úradom Prešov - Katastrálny odbor, Okres: Prešov, Obec: **PREŠOV**, Katastrálne územie: Solivar, a to:

- Rodinný dom súp. č. 1029 postavený na parcele reg. C-KN č. 559/2
- Garáž, súp. č. 14426, postavená na parcele reg. C-KN č. 559/4
- Garáž, súp. č. 14426, postavená na parcele reg. C-KN č. 560/2
- parcela registra C-KN parc. č. 559/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 179 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 559/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 124 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 559/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 560/1 záhrada o výmere 58 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 560/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

1.2. Účel posudku:

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

21.02.2020 - prevedená bola prvá obhliadka nehnuteľnosti

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum vypracovania posudku):

03.01.2021

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na znalecký posudok: Sp.zn. DDHC 002/2020 zo dňa 24.11.2020
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 3890, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 02.01.2021
- Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, zo dňa 02.01.2021
- Znalecký posudok č. 133/2013, vypracoval znalec Ing. Ján Pojezdala dňa 26.11.2013 pre účel úkonu zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti v prospech finančného ústavu Unicredit bank, a.s. Bratislava, pobočka Prešov
- Stavebné povolenie číslo: B/18094/2011-Se, zo dňa 14.11.2011
- Potvrdenie vystavené OÚ M a MNV v Malej Ide: Rozhodnutie - užívacie povolenie stavby zo dňa 18.11.1970 - ako doklad o veku stavby
- Náčrt pôdorysov 1.PP, 1.NP a 2.NP rodinného domu súp. č.1029 na parc. č. 559/2 a garáže súp. č. 14426 na parc. č.560/2 a 559/4, k.ú. Solivar

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Obhliadka, zameranie, zakreslenie a popis skutkového stavu ohodnocovaných nehnuteľností
- Úrokové sadzby NBS - priemerná úroková miera za rok 2020
- Ponuky prenájmov nehnuteľností z dostupných realitných portálov Bazos.sk, Nehnuteľnosti.sk
- Daň z nehnuteľnosti
- Poistenie nehnuteľnosti
- Nájomná zmluva na byt v 1.NP
- Náklady na energie
- Pôdorysy podlaží rodinného domu súp. č. 1029
- Fotodokumentácia vyhotovená 21.02.2020

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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 MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl.)

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.
- 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 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./
- Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely
- STN 73 4301 Budovy na bývanie
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k III. štvrtroku 2020 /aktuálne v čase ohodnotenia/
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávací metóda používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad (€)$$

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Metóda polohovej diferenciacie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM) \quad \{EUR\}$$

kde: M - počet merných jednotiek kZP - koeficient zastavanej plochy

RU - rozpočtový ukazovateľ
kCU - koeficient nárastu cien
kV - koeficient vybavenosti

kVP - koeficient výšky podlaží
kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky
kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

• Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, 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 vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1.VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 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 zmysle jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a konkrétny typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase bez relevantných a identifikovateľných podkladov. Použitie kombinovanej metódy nie je vhodné, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele použité, publikované v „ Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb". Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa aktuálnych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, platných pre III. štvrtrok 2020 /kcu=2,638/. Vo výpočte uvažujem s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky. Výpočet je realizovaný programom HYPO - KROS Žilina.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.: Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

Pre ohodnotenie bude použitá metóda polohovej diferenciacie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny m cenám nehnuteľností v danej lokalite v danom čase. 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 (váhu) na hodnotu.

1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.3890 v k. ú. Solivar, obec: PREŠOV, okres: Prešov. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3890 zo dňa 02.01.2021

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 chr. n.
559/1	179	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
559/2	124	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
559/4	14	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
560/1	58	záhrada	4	1		
560/2	31	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda: Kód spôsobu využívania pozemku:

15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
1029	559/2	10	Rodinný dom		1
14426	559/4	7	garáž		1
14426	560/2	7	garáž		1

Legenda:

Kód druhu stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 ECOMAX, s.r.o., Fraňa Kráľa 4636/3, Prešov, PSČ 080 01, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

V 7037/2012 - Kúpna zmluva - PVZ 32/13

Z 1101/2016 - Rozhodnutie o určení súpisného čísla V./DK./2015/4204/14426/R/Dz zo dňa 17.3.2015,

Kolaudačné rozhodnutie B/17668/2013-Ko/306 zo dňa 4.3.2014, GP č. G1 - 2021/2014 overený dňa 18.2.2014 - pvz 272/16

Z 4635/2020 - Osvedčenie N 249/2020 o priebehu a vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 21.7.2020 - neúspešná, číslo zmeny 750/20

Poznámka:

-P 195/2020 - Exekučný príkaz 192EX 86/20 zo dňa 14.8.2020 na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č.1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 759/2020

-P 196/2020 - Upovedomenie 192EX 86/20 zo dňa 13.8.2020 o spôsobe vykonania exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 760/2020

-P 7/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva D3/2019 zo dňa 08.01.2020 k V5851/2016 pre: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2. - číslo zmeny 47/2020

ČASŤ C: ŤARCHY

-V 5851/2016 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 5006/16/037-ZZ-01 v prospech: OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916, Štúrova 5, 813 54 Bratislava, na parc. C KN 559/1, 559/2, 559/4, 560/2 a rodinný dom s.č.-1029 na parc. C KN 559/2, garáž-s.č. 14426 na parc. C KN 559/4 a 560/2, vklad povolený dňa 2.9.2016, - 800/16, 529/17

-Z 4381/2020 - Exekučný príkaz 192EX 329/20 zo dňa 14.7.2020 o zriadení exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 670/2020

-Z 5306/2020 - Exekučný príkaz 192EX 86/20 zo dňa 14.8.2020 na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 759/2020

-Z 5307/2020 - Upovedomenie 192EX 86/20 zo dňa 13.8.2020 o spôsobe vykonania exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 760/2020

Iné údaje: Bez zápisu

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

• Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná 21.02.2020 za účasti konateľ'a spoločnosti ECOMAX pána Tomáša Miženka a znalkyne, a následne bola zvolaná obhliadka 16.12.2020, ktorá nebola umožnená. Predpokladá sa nezmenený technický stav, čo je evidentné aj z vonkajšej obhliadky dňa 16.12.2020. Dňa 21.02.2020 bola vykonaná obhliadka všetkých vnútorných priestorov domu, vonkajších priestorov, vonkajších úprav a pozemkov. Pri obhliadke bolo vykonané - popis, zameranie, zakreslenie skutkového stavu a nafotenie nehnuteľností. Skutkový stav nehnuteľností je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

• Pri obhliadke dňa 21.02.2020 bola poskytnutá potrebná projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zistený premeraním pôdorysov a je v súlade s projektovou dokumentáciou, tvorí prílohu znaleckého posudku. Vek stavby je stanovený na základe dokladu o veku rodinného domu - stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou.

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, LV č. 3890 a katastrálna mapa boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Rodinný dom súp. č. 1029, garáž súp. č. 14426 a pozemky registra C-KN parc. č. 559/1, 559/2, 559/4, 560/1 a 560/2 sú evidované na LV č. 3890.

Rodinný dom súp. č. 1029, garáž súp. č. 14426 a pozemky registra C-KN parc. č. 559/1, 559/2, 559/4, 560/1 a 560/2 sú zakreslené na katastrálnej mape. Pôdorys rodinného domu a garáže je v súlade s katastrálnou mapou.

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

• **Rodinné domy** - rodinný dom súpisné číslo 1029 na parc. č. 559/2

• **Garáže** - garáž súp. č. 14426 na parc. č. 559/4 a na p.č. 560/2

• **Ploty** - plot čelný - brána a bránka na parc. č. 559/1

- oplotenie pozemku z pletiva

• **Stude** - studňa kopaná

• **Vonkajšie úpravy:**

- vodovodná prípojka

- kanalizačná prípojka

- plynová prípojka

- elektrická prípojka
- spevnené plochy zo zámkovej dlažby

- **Pozemky**

- parcela registra C-KN parc. č. 559/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 179 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 559/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 124 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 559/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 560/1 záhrada o výmere 58 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 560/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²

1.7.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- Nenachádzajú sa

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 1029, na parc. č. 559/2, k.ú. Solivar, Prešov

POPIS STAVBY:

Rodinný dom súp. č. 1029 je situovaný v zastavanom území krajského mesta Prešov, v zástavbe rodinných domov na parcele č. 559/2 ako samostatne stojací dom s dvorom a príslušenstvom, v mestskej časti Solivar, na ulici Jiráskova č. 7, vo vzdialenosti cca 2,0 km od centra mesta, v zástavbe rodinných domov podobného vyhotovenia, ktoré slúžia na celoročné bývanie, v tesnej blízkosti ulice Jiráskova. Objekt je prístupný z miestnej asfaltovej cestnej komunikácie z ulice Jirásková. Jedná sa o stavbu s dvoma nadzemnými podlažiami, čiastočne podpivničenú s plochou dvojplášťovou strechou. Pôdorys je obdĺžnikového tvaru, ku ktorému sa napája schodiskový priestor. Stavba je postavená na rovinatom teréne s čelnou orientáciou na svetovú stranu sever. Hlavný vstup do rodinného domu je z bočnej strany, orientovaný na východ. Rodinný dom je napojený na ELI z verejnej elektrickej NN siete zemnou káblou prípojkou, napojený na kanalizáciu, plynovod a vodovod. Vo dvore na parc. č. 559/4 a 560/2 sa nachádza garáž pre dve motorové vozidlá. Celý obslužný dvor je povrchovo upravený zamkovou betónovou dlažbou. Rodinný dom pozostáva z dvoch samostatných bytových jednotiek. Rodinný dom spĺňa podmienku pre rodinné domy, pretože z podlahovej plochy všetkých miestností pripadajú aspoň 2/3 pre byty a súčasne je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie.

V súčasnosti v 2.NP je zriadená kancelária firmy Ecomax.

Zatriedenie stavby: KS 112 1 - Dvojbytové budovy (JKSO 803 7 Domy rodinné dvojbytové), index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia je 2,638 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu 1,08 pre krajské mestá. Vek stavby je stanovený na základe Stavebného povolenia číslo: B/18094/2011-Se zo dňa 14.11.2011 a Kolaudačného rozhodnutia číslo: B/17668/2013-ko/306 zo dňa 04.03.2014.

Pôvodný rodinný dom bol postavený v roku 1943 a v roku 2012 bola zrealizovaná celková rekonštrukcia, prestavba 1.PP a 1.NP a urobená nadstavba 2.NP s plochou strechou, vymenený krov, strešná krytina s klampiarskymi konštrukciami ako aj prístavba schodiskových priestorov jednotlivých podlaží. Objekt bol skolaudovaný v roku 2014. Rodinný dom je komplexne zrekonštruovaný vo výbornom technickom stave.

Vek oploštenia a vonkajších úprav je stanovený na základe zistení a výpovede konateľa pri miestnom šetrení.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Výskyt a prevedenie konštrukcií na podlaží je nasledovné: osadenie do terénu v priemernej hĺbke od 1 m do 2 m so zvislou izoláciou, betónové murivo, priečky tehlové, monolitické stropy ŽB, dvere plastové, okná plastové s izolačným dvojsklom, schody - s povrchom nástupnice keramická dlažba, podlaha - keramická dlažba, ústredné vykurovanie teplovodné s rozvodom bez ohľadu na materiál radiátormi oceľovými panelovými typu Korad, elektroinštalácia svetelná a motorická, rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, inštalácia plynu - rozvod zemného plynu

Hodnotenie upravované koeficientom zastavanej plochy: k=120/ZP:

zdroj teplej vody zásobníkový ohrievač kombinovaný plynovým kotlom (1ks). Zdroj vykurovania, kotol ústredného vykurovania na plyn značky Protherm v prevedení turbo (1ks).

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Výskyt a prevedenie konštrukcií na podlaží je nasledovné: základy betónové s vodorovnou izoláciou, objekt podpivničený s vodorovnou izoláciou, murivo murované z tehál v skladobnej hrúbke 30-40 cm, dodatočne zateplené systémom Baumit, takže uvažujem ako sendvičovú konštrukciu (murivo - izolant - murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0) deliace konštrukcie tehlové (priečkovky, CDM), vnútorné omietky vápenné štukové,

stropy s rovným podhl'adom ŽB, strecha plochá dvojplášťová, krytina plochej strechy z fólií PVC, klampiarske konštrukcie strechy úplné z pozinkovaného plechu - žľaby a zvody, ostatné klampiarske konštrukcie z hlinikového plechu, fasádne omietky na báze umelých látok nad 2/3 omietanej plochy (4x), schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu, s povrchom nástupníc z keramickej dlažby, dvere rámové s výplňou, vchodové dvere plastové, okná plastové s izolačným dvojsklom, okenné žalúzie kovové, podlahy obytných miestností sú betónové s nášľapnou vrstvou laminátové plávajúce podlahy, podlahy ostatných miestností sú z keramickej dlažby, ústredné vykurovanie teplovodné podlahové, elektroinštalácia svetelná, rozvod televízny pod omietkou, zabezpečovacie zariadenie, bleskozvod, rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, rozvod zemného plynu.

Hodnotenie upravované koeficientom zastavanej plochy: $k=120/ZP$:

kanalizácia do verejnej siete z plastového potrubia. Vybavenie kuchyne: plynová varná doska, elektrická rúra, digestor, nerezové umývadlo a 1x páková batéria, kuchynská linka z materiálu na báze dreva dĺžky 1,8 bm. Vybavenie kúpeľne: samostatná sprcha, keramické umývadlo 1x, vodovodné batérie 1x so sprchovou hlavicom, 2x pákové z toho 1x v kuchyni, záchod - WC splachovací so zabudovanou nádržkou v stene, vnútorné obklady kúpeľne 1x, okolo sprchy 1x, WC 1x a kuchyne pod linkou 1x. 2x vstavaná skriňa, Elektrický rozvádzač s automatickým istením(1ks).

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Výskyt a prevedenie konštrukcií na podlaží je nasledovné: murivo murované z tvárnic Yporv skladobnej hrúbke 30-40 cm, ktoré boli dodatočne zateplené systémom Baumit, takže uvažujem ako sendvičovú konštrukciu (murivo - izolant -murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0) , deliace konštrukcie tehlové (priečkovky CDM), vnútorné omietky vápenné štukové hladké, stropy s rovným podhl'adom drevené trámové, klampiarske konštrukcie z hlinikového plechu, fasádne omietky na báze umelých látok nad 2/3 omietanej plochy (4x), dvere rámové s výplňou, okná plastové s izolačným dvojsklom, žalúzie kovové, podlahy obytných miestností sú betónové s nášľapnou vrstvou PVC laminátové plávajúce, podlahy, ostatných miestností sú z keramickej dlažby, elektroinštalácia svetelná, ústredné vykurovanie teplovodné podlahové, elektroinštalácia svetelná, rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, rozvody zemného plynu.

Hodnotenie upravované koeficientom zastavanej plochy: $k=120/ZP$:

kanalizácia - plastové potrubie. Vybavenie kuchyne: plynová varná doska, umývačka riadu, digestor, vstavaná chladnička, granitové umývadlo a 1x páková batéria, kuchynská linka z materiálu na báze dreva dĺžky 7,0 bm. Vybavenie kúpeľne: vaňa rohová plastová, sprchovací kút, keramické umývadlo 1x, vodovodné batérie 2x so sprchovou hlavicom, 2x pákové z toho 1x v kuchyni, záchod - WC splachovací so zabudovanou nádržkou v stene, vnútorné obklady kúpeľne 1x, okolo vane 1x, sprchy 1x, WC 1x a kuchyne pod linkou 1x. sauna, 1x vstavaná skriňa, balkón nad 5m² 1x.

Z dispozičného hľadiska:

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE:

- chodba, kotolňa, skladové priestory - dve pivnice, schodisko

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE:

- zádverie, chodba, schodisko, byt - dve izby, jedáleň - obývačka, kuchyňa, kúpeľňa s WC,

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE:

- schodiskový priestor, chodba, priestranná hala prepojená s kuchyňou, kúpeľňa, WC, sauna, balkón

Vzhľadom na technický stav a charakter objektu životnosť určujem lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1943	$1,2 \cdot (4,39 \cdot 4,95 + 1,23 \cdot 1,30 + 3,85 \cdot 2,40 + 3,85 \cdot 3,35)$	54,56	
1. PP	2012	$1,2 \cdot ((3,335 + 2,785) / 2 \cdot 6,25 + 3,46 \cdot 1,28)$	28,26	
Spolu 1. PP			82,82	120/82,82=1,449
1. NP	1943	$5,15 \cdot 13,515 + 4,45 \cdot 13,12$	127,99	
1. NP	2012	$(3,735 \cdot 2,785) / 2 \cdot 6,25$	32,51	
Spolu 1. NP			160,5	120/160,5=0,748
1. Nadstavba	2014	$5,15 \cdot 13,515 + 4,45 \cdot 13,12 + (3,735 \cdot 2,785) / 2 \cdot 6,25$	160,49	120/160,49=0,748

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.8.b podpivn. do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	200	-
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	-	1270	1270
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolit. I prefabrikované	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	-	760
9	Ploché strechy			
	9.3 dvojplášťové	-	445	-
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.8 z fólií PVC	-	365	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	-	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	25	25
14.	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
15.	Obklady fasád			
	15.4.d umelý kameň do 1/3	180	135	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	190	-
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	-	515	515
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570	-	-
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	-	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	-	-

	24.2.b podlahové teplovodné	-	770	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	135	135
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	35
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	35
	Spolu	6075	8290	5935

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	-	20	20
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vailant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	-	200	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (2 ks)	-	150	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (2 ks)	-	125	125
	36.7 odsávač pár (2 ks)	-	30	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	-	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.8 bm)	-	99	385
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	-	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	10	10
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	-	75	75
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	-	35	70
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	-	40	40
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	-	80	80
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	-	20	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	-	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	-	15	15
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	-	120

43	Sauna			
	43.1 (1 ks)	-	-	460
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	-	70	35
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	-	240	240
	Spolu	400	1349	2345

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,638$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,08$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. PP	$(6075 + 400 * 1,449)/30,1260$	220,89
1. NP	$(8290 + 1349 * 0,748)/30,1260$	308,67
1. Nadstavba	$(5935 + 2345 * 0,748)/30,1260$	255,23

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1943	78	22	100	78,00	22,00
1. PP - prístavba	2012	9	22	31	29,03	70,97
1. NP	1943	78	22	100	78,00	22,00
1. NP - prístavba	2012	9	22	31	29,03	70,97
1. Nadstavba	2014	7	22	29	24,14	75,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
1. PP z roku 1943		
Východisková hodnota	$220,89 \text{ EUR/m}^2 * 54,56 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,08$	34 335,94
Technická hodnota	22,00% z 34 335,94	7 553,91
1. PP - prístavba z roku 2012		
Východisková hodnota	$220,89 \text{ EUR/m}^2 * 28,26 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,08$	17 784,71
Technická hodnota	70,97% z 17 784,71	12 621,81
1. NP z roku 1943		
Východisková hodnota	$308,67 \text{ EUR/m}^2 * 127,99 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,08$	112 556,09
Technická hodnota	22,00% z 112 556,09	24 762,34
1. NP - prístavba z roku 2012		
Východisková hodnota	$308,67 \text{ EUR/m}^2 * 32,51 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,08$	28 589,72
Technická hodnota	70,97% z 28 589,72	20 290,12
1. Nadstavba z roku 2014		
Východisková hodnota	$255,23 \text{ EUR/m}^2 * 160,49 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,08$	116 701,99
Technická hodnota	75,86% z 116 701,99	88 530,13

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1. podzemné podlažie	52 120,65	20 175,72
1. nadzemné podlažie	141 145,81	45 052,47
1. nadstavba	116 701,99	88 530,13
Spolu	309 968,45	153 758,32

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž súp. č. 14426 na parc. č. 559/4 a 560/2****POPIS STAVBY:**

Za rodinným domom na parc.č. 559/4 a 560/2 je zrealizovaná stavba garáže súp. č. 14426 s prístupom z dvora. Objekt slúži na garážovanie dvoch osobných motorových vozidiel a uskladnenie stavebného materiálu. Stavba skolaudovaná v roku 2014 na základe stavebného povolenia vydaného mestom Prešov v súlade s projektovou dokumentáciou.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Stavba je prízemná, nepodpivničená s pultovou strechou. Pôdorys je obdĺžnikový. Stavba dispozične pozostáva z jednopriestorovej dvojgaráže.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Na betónových pásových základoch má stavba zvislé konštrukcie murované z betónových tvárnic Ypor skladobnej hrúbky nad 10 do 30 cm. Zateplenie polystyrénom 10 cm, krov pultový, krytina na krove z PVC fólie Farafol, klampiarske konštrukcie žľabov a zvodov z pozinkovaného plechu, vonkajšie fasádne omietky sú na báze umelých látok a vnútorné omietky MV hladké. Okná plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy betónové s povrchom keramická dlažba s vodorovnou izoláciou. Elektroinštalácia svetelná a motorická, poistkové automaty. Vráta na automatické otváranie s diaľkovým ovládaním, rolovacie plastové. Objekt bez ďalšieho vybavenia a TZB.

Stavba je postavená v roku 2012. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2014	9,0*5,60	50,4	18/50,4=0,357

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	

	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5985

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
-	Konštrukcie naviac	
	bezpečnostné zariadenie (1 ks)	213
	Spolu	2473

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(5985 + 2473 * 0,357)/30,1260$	227,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2014	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$227,97 \text{ EUR/m}^2 * 50,40 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,08$	32 734,58
Technická hodnota	91,25% z 32 734,58	29 870,30

2.3 PLOTY

2.3.1 Predný plot - brána a bránka na parc. č. 559/1

Čelný plot predstavuje kovová brána, ktorá oddeľuje pozemok parc. č.559/1 od ulice a taktiež umožňuje vstup motorovým vozidlám do dvora cez bránu a vstup osobám cez bráničku. Vyhotovenie - betónový základ, ocelové stĺpiky a výplň jednoliata plechová. Celková dĺžka plotu je 4,5 m, výška výplne od úrovne terénu 1,8 m. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	4,00m	170	5,64 EUR/m
	Spolu:			5,64 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 EUR/ks

Dĺžka plotu: 4,0 m
 Pohľadová plocha výplne: $4,0 * 1,8 = 7,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predný plot - brána a bránka na parc. č.559/1	2014	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(4,00\text{m} * 5,64 \text{ EUR/m} + 1\text{ks} * 246,80 \text{ EUR/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ EUR/ks}) * 2,638 * 1,08$	1 150,44
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1 150,44 \text{ EUR}$	989,38

2.3.2 Plot plechový bočný na parc. č.559/1

Oplotenie z vlnitého plechu ohraničuje západnú hranicu pozemku parc. č. 559/1 medzi rodinným domom a garážou. Vyhotovenie je z vlnitého plechu na ocelových stĺpikoch na betónovom základe a betónovej podmurovke. Dĺžka plotu 15 m a výška od úrovne terénu je 1,8 m. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	15,00m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	27,00m ²	611	20,28 EUR/m

Dĺžka plotu: 15 m
Pohľadová plocha výplne: 15*1,80 = 27,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot plechový bočný na parc. č.559/1	2014	7	33	40	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(15,00m * 53,98 \text{ EUR/m} + 27,00m^2 * 20,28 \text{ EUR/m}^2) * 2,638 * 1,08$	3 866,89
Technická hodnota	82,50 % z 3 866,89 EUR	3 190,18

2.3.3 Plot bočný na parc. č.560/1

Oplotenie zo strojového pletiva ohraničuje západnú hranicu pozemku parc. č. 560/1 za garážou. Vyhotovenie je z pletiva na ocelových stĺpkoch na betónovom základe. Dĺžka plotu 15 m a výška od úrovne terénu je 1,5 m. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 35 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov ocelových, betónových alebo drevených	15,00m	170	5,64 EUR/m
	Spolu:			5,64 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	22,50m ²	380	12,61 EUR/m

Dĺžka plotu: 15 m
Pohľadová plocha výplne: 15*1,50 = 22,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný na parc. č.560/1	2000	21	14	35	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 5,64 \text{ EUR/m} + 22,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ EUR/m}^2) * 2,638 * 1,08$	1 049,37
Technická hodnota	40,00 % z 1 049,37 EUR	419,75

2.4 STUDNE**2.4.1 Studňa na parc. č. 560/1**

Studňa kopaná sa nachádza pred objektom garáže na parc. č. 560/1. Hĺbka studne je 6,5 m, priemer betónových skruží je 1 m. Studňa bola vykopaná v roku 1943. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Hĺbka: 6,5 m

Priemer: 100 mm

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. č. 560/1	1943	78	22	100	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ EUR/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ EUR/m} * 1,5\text{m}) * 2,638 * 1,08$	1 798,50
Technická hodnota	22,00 % z 1 798,50 EUR	395,67

2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.5.1 Vodovodná prípojka**

Vodovodná prípojka z ocelových rúr profilu 25 mm, z verejnej siete do 1.PP rodinného domu na parc. č. 559/2 po vnútornú vodovodnú sieť. Celková dĺžka je 1,0 bm. Vyhotovenie v roku 2012. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie

Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 EUR/bm

Počet merných jednotiek: 1 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2012	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 59,09 \text{ EUR/bm} * 2,638 * 1,08$	168,35
Technická hodnota	82,00 % z 168,35 EUR	138,05

2.5.2 Kanalizačná prípojka

Kanalizačné potrubie vedené z verejnej kanalizácie do 1.PP rodinného domu. Dĺžka kanalizácie je 1,0 bm. Potrubie je z PVC profilu 150 mm. vyhotovenie v roku 2012. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ EUR/bm}$
 Počet merných jednotiek: 1 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2012	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 28,38 \text{ EUR/bm} * 2,638 * 1,08$	80,86
Technická hodnota	82,00 % z 80,86 EUR	66,31

2.5.3 Prípojka plynu

Prípojka plynu vedie do skrine HUP s regulátorom tlaku k východnej fasáde rodinného domu. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ EUR/bm}$
 Počet merných jednotiek: 3 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2012	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	3 bm * 14,11 EUR/bm * 2,638 * 1,08	120,60
Technická hodnota	82,00 % z 120,60 EUR	98,89

2.5.4 Elektrická prípojka

Elektrická prípojka kábelová zemná Al 4*16 mm*mm, ktorá vedie z verejnej siete od skrine umiestnenej na stĺpe, k rozvodnej skrini umiestnenej na čelnej fasáde, v severozápadnom rohu rodinného domu o celkovej dĺžke 15 m. Vyhodenie v roku 2012. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) kábelová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 445/30,1260 = 14,77 EUR/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 EUR/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2012	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	15 bm * (14,77 EUR/bm + 0 * 8,86 EUR/bm) * 2,638 * 1,08	631,20
Technická hodnota	82,00 % z 631,20 EUR	517,58

2.5.5 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Spevnené plochy zo zámkovej dlažby umiestnené na celom obslužnom dvore vedľa rodinného domu a garáže o celkovej ploche 190 m². Vyhodenie v roku 2014.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 720/30,1260 = 23,90 EUR/m² ZP
Počet merných jednotiek: 180 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

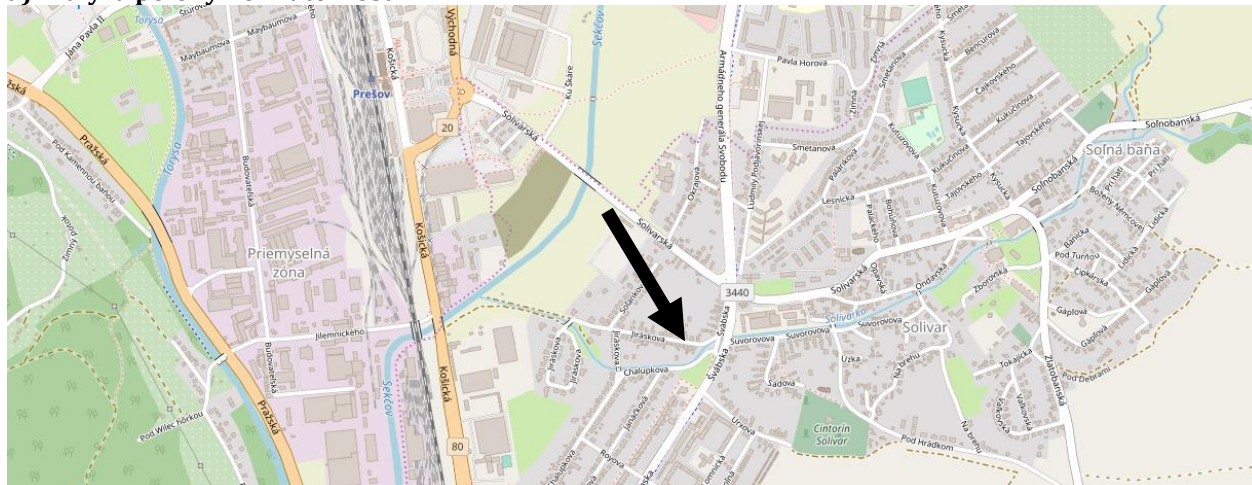
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2014	7	33	40	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	180 m ² ZP * 23,9 EUR/m ² ZP * 2,638 * 1,08	12 256,57
Technická hodnota	82,50 % z 12 256,57 EUR	10 111,67

2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Rodinný dom súp. č. 1029, na parc. č. 559/2, k.ú. Solivar	309 968,45	153 758,32
Garáž súp. č. 14426 na parc. č.559/4 a 560/2	32 734,58	29 870,30
Ploty		
Predný plot - brána a bránka na parc. č.559/1	1 150,44	989,38
Plot plechový bočný na parc. č.559/1	3 866,89	3 190,18
Plot bočný na parc. č.560/1	1 049,37	419,75
Celkom za Ploty	6 066,70	4 599,31
Studňa na parc. č. 560/1	1 798,50	395,67
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	168,35	138,05
Kanalizačná prípojka	80,86	66,31
Prípojka plynu	120,60	98,89
Elektrická prípojka	631,20	517,58
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	12 256,57	10 111,67
Celkom za Vonkajšie úpravy	13 257,58	10 932,50
Celkom:	363 825,81	199 556,10

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

Poloha RD v meste Prešov



Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v krajskom meste Prešov, v k.ú. Solivar.

Prešov je krajské mesto ležiace v Prešovskom kraji. S počtom obyvateľov približne 89 000 je Prešov tretie najväčšie mesto na Slovensku. Má štyri katastrálne časti: Prešov, Šalgovík, Solivar a Nižná Šebastová.

Leží vo východnej časti Slovenska na sútoku riek Torysa a Sekčov v Košickej kotline. Obklopujú ho Slanské vrchy z východu a Šarišská vrchovina zo západu. V meste sa križujú cesty I/18 (Poprad – Michalovce), I/68 (smer Stará Lubovňa), I/20 (smer Košice) a buduje sa juhozápadné prepojenie diaľnice D1 (Poprad – Košice). Prešovom vedie železničná trať Košice – Muszyna, na ktorú sa pripájajú trate do Humenného a Bardejova. Košice ležia 36 km južne, Poprad 75 km západne, Bardejov 41 km severne a Vranov nad Topľou 46 km východne.

Solivar je mestská časť krajského mesta Prešov (mestská časť číslo 5) s počtom obyvateľov 10 900. Nachádza sa v jeho juhovýchodnej časti. V roku 1970 tri nezávislé obce Sol'ná Baňa, Sol'nohrad a Šváby boli zjednotené ako Veľký Solivar s neskorším názvom Solivar. Solivar bol samostatná obec ale uznesením rady ONV z júla 1971 bola obec pripojená k mestu Prešov. Má vlastnú históriu spojenú s ťažbou soli v tomto regióne, z čoho vychádza aj jeho pomenovanie Solivar.

Dopravné spojenie je zabezpečené automobilovou, autobusovou, železničnou dopravou, Taxi a MHD. Trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite - dopyt, ponuka, je v rovnováhe. Stavba rodinného domu je samostatne stojaca, s okolitou zástavbou ďalších rodinných domov, určených na bývanie. V danej lokalite sa nachádzajú aj sídla firiem a objekty občianskej vybavenosti. Rodinný dom je situovaný na rovinnom teréne, vo vzdialenosti cca 2,0 km od centra mesta. Pozemok je prístupný z miestnej spevnenej asfaltovej cestnej komunikácie, ulice Jiráskova, vo vlastníctve obce. Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza je napojený na miestne rozvody elektriny, plynu, kanalizácie, verejný vodovod a internet. V danej lokalite, v bezprostrednom okolí, je možnosť napojenia na uvádzané miestne rozvody inžinierskych sietí. V dosahu je kompletná občianska a technická vybavenosť krajského mesta Prešov (úrady, školy, kultúra, banky, nákupné centrá, služby, šport atď.)

Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, je začlenená do zóny obytných domov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je v osobnom vlastníctve, využívaná bola od začiatku svojej existencie na rodinné bývanie. V súčasnosti po prestavbe pozostáva z dvoch samostatných bytových jednotiek v 1.NP a v 2.NP. V súčasnosti bytová jednotka v 1.NP slúži na bývanie a byt v 2.NP sa využíva ako kancelária firmy Ecomax. Stavebné povolenie aj kolaudačné rozhodnutie bolo vydané na stavbu: Obnova, prístavba rodinného domu a garáže. Stavba je v LV klasifikovaná ako rodinný dom, vzhľadom na to, že viac ako 1/2 podlahovej plochy je určená na bývanie v zmysle predloženej projektovej dokumentácie. Zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len po predchádzajúcom ohlásení stavebnému úradu, ktorý o nich rozhodne podľa §86 stavebného zákona.

Vzhľadom na stavebno-technický charakter a konštrukčný systém, dispozíciu a územný plán sa nepredpokladá iné využitie stavby než na aké slúži doposiaľ. Zmena účelu využitia je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V súvislosti s využívaním hodnotenej nehnuteľnosti nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V blízkej budúcnosti je predpoklad zachovania podmienok existencie nehnuteľnosti. V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

Na predložennom liste vlastníctva č. 3890 je zapísaná poznámka a ťarcha:**Poznámka:**

P 195/2020 - Exekučný príkaz 192EX 86/20 zo dňa 14.8.2020 na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č.1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 759/2020

P 196/2020 - Upovedomenie 192EX 86/20 zo dňa 13.8.2020 o spôsobe vykonania exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 760/2020

P 7/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva D3/2019 zo dňa 08.01.2020 k V5851/2016 pre: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2. - číslo zmeny 47/2020

ČASŤ C: ŤARCHY

-V 5851/2016 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 5006/16/037-ZZ-01 v prospech: OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916, Štúrova 5, 813 54 Bratislava, na parc. C KN 559/1, 559/2, 559/4, 560/2 a rodinný dom s.č.-1029 na parc. C KN 559/2, garáž-s.č. 14426 na parc. C KN 559/4 a 560/2, vklad povolený dňa 2.9.2016, - 800/16, 529/17

-Z 4381/2020 - Exekučný príkaz 192EX 329/20 zo dňa 14.7.2020 o zriadení exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 670/2020

-Z 5306/2020 - Exekučný príkaz 192EX 86/20 zo dňa 14.8.2020 na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 759/2020

-Z 5307/2020 - Upovedomenie 192EX 86/20 zo dňa 13.8.2020 o spôsobe vykonania exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 760/2020

Iné údaje: Bez zápisu

Iné riziká nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, charakter danej lokality, infraštruktúru, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a súčasný stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,6

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je v rovnováhe s ponukou (III). Poloha - časti obce vhodné k bývaniu situované mimo obchodného centra obce (II). Súčasný stav hodnotím ako nehnuteľnosť, ktorá je veľmi dobre udržiavaná, prešla kompletnou rekonštrukciou s nadstavbou 2.NP (I). V bezprostrednom okolí prevládajú objekty na bývanie a dobre dostupné sú objekty občianskej vybavenosti (I). Príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, má vplyv na cenu nehnuteľnosti, jeho podiel je menší ako 20%(II). Typ nehnuteľnosti - vhodný samostatne stojací dom s dvorom, s dobrým dispozičným riešením (II). Ponuka pracovných možností v mieste je dostatočná, nezamestnanosť je do 5% (I). Hustota obyvateľstva je priemerná (II). Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, čelná orientácia RD je na sever (III). Rovinatý terén (I). Inžinierske siete v blízkosti stavby - NN, vodovod, kanalizácia, plynovod, internet (II). Dopravu v okolí zabezpečuje autobus SAD, železnica, MHD Prešov, individuálna automobilová doprava (II). Občiansku vybavenosť tvorí kompletná vybavenosť krajského mesta Prešov (I). V okolí sa nenachádzajú žiadne prírodné útvary, nachádzajú sa nad 1 km (IV). Kvalita životného prostredia - bežná hlučnosť a prašnosť, jedná sa o bočnú, tichú ulicu (II). Možnosti zmeny zástavby,

vplyv na nehnuteľnosť - bez zmeny (III) možnosť rozšírenia zástavby - bez možnosti rozšírenie výstavby (V). Nehnuteľnosť prináša výnos z prenájmu 1.NP (II). Vzhľadom na dispozičné riešenie, technický stav, polohu hodnotím nehnuteľnosť ako výbornú (I).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,8000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,800	8	14,4000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,6000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, má vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,200	6	7,2000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,200	10	12,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,2000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,2000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,8000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,4000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,4000
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,6400

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,8000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	1,200	4	4,8000
19	Názor znalca				
	výborná nehnuteľnosť	I.	1,800	20	36,0000
	Spolu			180	221,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 221,46 / 180$	1,23
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 199\ 556,10 \text{ EUR} * 1,230$	245 454,00 EUR

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pri stanovení výnosovej hodnoty hodnotenej nehnuteľnosti som vychádzala z údajov o prenájme, ktoré je možné dosiahnuť pri prenájme hodnotenej stavby. Tieto boli zistené miestnym šetrením a zistením aktuálnych reálnych ponúk výšky nájomov v danej lokalite a v blízkosti centra mesta na internete, čo dokladujú aj poskytnuté podklady o prenájme a nákladoch na prevádzkovanie budovy.

Nehuteľnosť v súčasnosti je sčasti prenajatá. Byt v 1.NP je využívaný na bývanie. Byt v 2.NP sa využíva ako administratívne priestory - kancelária firmy Ecomax. Nachádza na ul. Jiráskova 7, v blízkej dostupnosti do centra mesta, v krajskom meste Prešov.

Pri stanovení položiek nákladov vychádzam z nákladových položiek stanovených v zmysle zaužíwanej metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanou Žilinskou univerzitou, používanej pri stanovení kombinovanej metódy.

Pre stanovenie výnosovej hodnoty bola zvolená metóda kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Pri výpočte uvažujem s dobou výnosnosti stavieb 15 rokov.

Štruktúra úrokovej miery je nasledovná: 1,95 % priemerná úroková miera za rok 2020 /Európskej centrálnej banky / + 2,00 % prirážka za rizikovosť projektu + 1,0 % zohľadnenie dane z príjmu PO. Výška yieldu stanovená na úrovni 4,95 %. Vo výpočte uvažujem s konštantnými výnosmi aj nákladmi.

Hrubý výnos

Úžitkovú plochu možného prenájmu stanovujem na úrovni 100 % podlahovej plochy v 1.PP, 1.NP a 2.NP. Pri výpočte je použité aj zníženie o hodnotu pozemkov, v zmysle využíwanej metodiky, podiel pozemku bol stanovený na úrovni 10 %.

Hodnotené priestory sú bez problémov využiteľné. Celkový technický stav objektu je veľmi dobrý, objekt je kompletne zrekonštruovaný a skolaudovaný v roku 2014 a veľmi dobre udržiavaný.

Uvažujem s priemernou hodnotou prenájmu priestorov vo výške 5,-EUR/m² na mesiac, čo predstavuje hodnotu 60,- EUR/m² /rok). V súčasnosti sa pohybuje výška nájomov kancelárskych priestorov v blízkosti centra mesta Prešov od 4,- Eur po 7,-EUR/m²/mesiac, v závislosti od lokality a technického stavu. Vo výpočte som zvolila reálnu hodnotu vo výške 5,- EUR/m²/mesiac. V súčasnosti je prenajatý bytový priestor v 1.NP o celkovej podlahovej ploche 100 m², výška nájmu je 600,- EUR na mesiac. Vo výpočte sa uvažuje aj so spoločnými priestormi, preto je stanovená výška nájmu 5,-EUR/m² na celé podlažie.

Prenájom 1.PP ako pivničný - skladový priestor zvolený 2,50 EUR/m²/mesiac /po preskúmaní trhu /

Prenájom garáže zvolený 3,50 Eur/ m²/mesiac /po preskúmaní trhu /

Podlahové plochy:Podlahová plocha 1.PP = 82,82 m²Zastavaná plocha 1.NP = 160,5 m² z toho podlahová plocha = 0,8*ZP=0,8*160,5=128,40 m²- z toho 100 m² pripadá na byt 28,4 m² na chodby a schodiskoZastavaná plocha 2.NP = 160,5 m², z toho podlahová plocha = 0,8*160,5=128,40 m²- z toho 100 m² pripadá na byt 28,4 m² na chodby a schodiskoZastavaná plocha garáže = 50,40 m², z toho podlahová plocha = 0,8 *50,40= 40,32 m²**Hrubý ročný výnos:**

(128,4 + 128,4)*60 + 82,82*30 + 40,32*42 = 19089,24 EUR

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [EUR/MJ, rok]	Nájomné spolu [EUR/MJ, rok]
nájomné 1.PP	82,82*0,8	m ²	66,26	30,00	1 987,80
nájomné 1.NP	160,5*0,8	m ²	128,40	60,00	7 704,00
nájomné 2.NP	160,5*0,8	m ²	128,40	60,00	7 704,00
prenájom garáže	50,40*0,8	m ²	40,32	42,00	1 693,44
Hrubý výnos spolu:					19 089,24

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na výnose je stanovený na úrovni 10 %.

Názov	Výpočet	Spolu [EUR/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 19 089,24	1 908,92

Hrubý výnos stavby: 19 089,24 - 1 908,92 = 17 180,32 EUR**Náklady**

Daň z nehnuteľností bola stanovená na základe dokladu o odvedenej dani za nehnuteľností: 480,61 EUR

Poistné bolo stanovené na základe dokladu o poistení: 539,85 EUR

Náklady na údržbu neboli samostatne vyčíslené, uvažujem s výškou na úrovni 0,2 % z východiskovej hodnoty stavby (VH), jedná sa o novostavbu, nehnuteľnosť vo veľmi dobrom technickom stave.

Správne náklady stanovujem v zmysle obvyklých podmienok a dlhodobých priemerov na úrovni 2 % z hrubého výnosu (HV).

Náklady na energie stanovené na základe údajov poskytnutých konateľom nehnuteľností, ktoré spolu činia 161,- EUR/mesiac

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [EUR/rok]
Prevádzkové náklady		
náklady na energie	1932	1 932,00
poistenie nehnuteľnosti	539,85	539,85
daň z nehnuteľností	480,61	480,61
Náklady na údržbu		
údržba	0,20 % z 363 825,81	727,65
Správne náklady		
správa nehnuteľnosti	2,00 % z 17 180,32	343,61
Náklady spolu:		4 023,72

Odhad straty

V súvislosti s nevyužitým nájomným je teoretický predpoklad, že nehnuteľnosť nebude prenajatá celý rok. S nevyužitým nájomným uvažujem na úrovni 20 % ročne, čo v skutočnosti predstavuje dobu cca dvoch mesiacov alebo plochu vo výške 20 % z celkovej prenajímanej podlahovej plochy.

Názov	Výpočet	Spolu [EUR/rok]
Odhad straty	20% z 17 180,32	3 436,06

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [EUR/rok]	Náklady [EUR/rok]	Odhad straty [EUR/rok]	Odčerpateľný zdroj [EUR]
17 180,32	4 023,72	3 436,06	9 720,54

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Zaťaženie daňou z príjmu:	1 %
Základná úroková sadzba ECB:	1,95 %
Miera rizika:	2 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = (1 + 1,95 + 2) / 100 = 0,0495$

Likvidačná hodnota

Uvažujem s nákladmi, ktoré sa predpokladajú pri prevode nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet	Spolu [EUR]
VŠH metódou poloh.difer.		245 454,00
Likvidačné náklady:		
predaj a prevod nehnuteľnosti	2,00 % z 245 454,00 EUR	4 909,08
Likvidačná hodnota:		240 544,92

Výnosová hodnota

Error!

$$HV = 9\,720,54 * \frac{(1 + 0,0495)^{15} - 1}{0,0495} + \frac{240\,544}{92 * (1 + 0,0495)^{15}}$$

$$HV = 101\,237,74 + 116\,535,85 = 217\,773,59 \text{ EUR}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb:	199 556,10 EUR
Výnosová hodnota:	217 773,59 EUR
Rozdiel:	$((199\,556,10 - 217\,773,59) / 217\,773,59) * 100 \% = -8,37 \%$
Váha: Technická hodnota:	b = 1
Váha: Výnosová hodnota:	a = 1

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

Error!

$$\text{Error!} = 208\,664,85 \text{ EUR}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

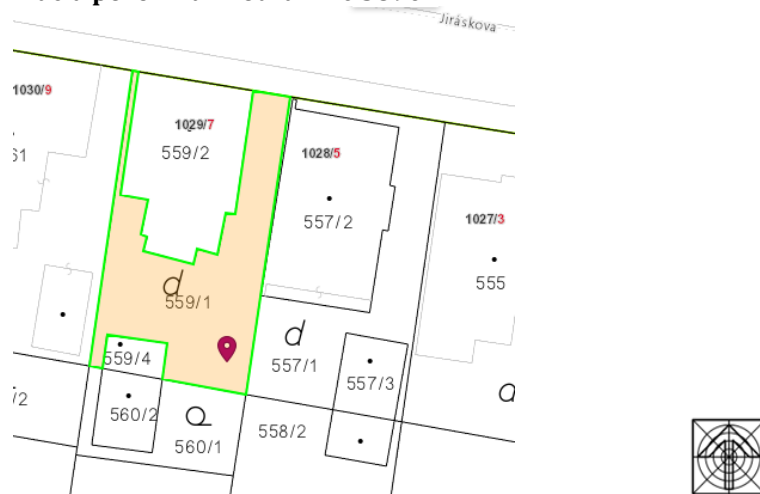
Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [EUR]
Metóda polohovej diferenciacie	245 454,00
Kombinovaná metóda	208 664,85

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH stavieb = 245 454,00 EUR

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č.3890



Obr.: poloha, tvar, zastavanosť a orientácia pozemku

Popis pozemku:

Predmetom ohodnotenia sú rovinaté pozemky, v zastavanom území obce Prešov so štatútom krajského mesta, v katastrálnom území Solivar, zapísané v LV č. 3890, ležiace v zastavanom území obce, s prístupom po spevnenej miestnej komunikácii, doprava v okolí pozemkov - možnosť spojenia mestskou hromadnou dopravou MHD Prešov. V evidencii nehnuteľností vedené ako:

- parcela registra C-KN s parc. č. 559/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 179 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 559/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 124 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 559/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 560/1 záhrada o výmere 58 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 560/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²

Celková výmera vlastníckeho pozemku je 406 m². Pozemky s napojením na verejné siete elektrickej energie, plynu, kanalizácie, vodovod a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatiené. Pozemok parc. č. 559/2 je zastavaný rodinným domom so súp. č. 1029, parcela č. 559/4 a 560/2 je zastavaná garážou súp. č. 14426 a parcela č. 559/1 a 560/1 tvorí obslužný dvor.

Za jednotkovú východiskovú hodnotu bola zvolená východisková hodnota pozemkov mesta Prešov 26,56 EUR / m².

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

Metóda polohovej diferenciacie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,) pozemky v zriadených záhradkových osadách,) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M * V\dot{S}H_{mj} \quad [EUR],$$

kde: M - výmera pozemku v m²

V \dot{S} H_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{mj} = V_{Hmj} * kpd \quad [EUR/m^2],$$

kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

kpd - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kpd = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

kde:

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k_z - koeficient povyšujúcich 1,01-3,00)

k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Východisková hodnota pozemku na m² podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VHMJ / EUR/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam z faktorov:

- 1./ lokalita územia – krajské mesto Prešov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov
- 2./ intenzita využitia územia - obytná zástavba stavbami rodinných domov so štandardným vybavením
- 3./ poloha v pešej dostupnosti do 10 min. zástavky MHD- pozemky v mestách s možnosťou využitia prostriedkov mestskej hromadnej dopravy
- 4./ obytná poloha
- 5./ pozemky s možnosťou napojenia na verejný rozvod elektriny, plynu, kanalizácie, vodovodu a internetu
- 6./ zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre mesto Prešov, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď tabuľka).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
559/1	zastavaná plocha a nádvorie	179	179,00	1/1	179,00 m ²
559/2	zastavaná plocha a nádvorie	124	124,00	1/1	124,00 m ²
559/4	zastavaná plocha a nádvorie	14	14,00	1/1	14,00 m ²
560/1	záhrada	58	58,00	1/1	58,00 m ²
560/2	zastavaná plocha a nádvorie	31	31,00	1/1	31,00 m ²
Spolu výmera					406,00 m²

Obec:

Prešov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	1,50
k _R koeficient redukuujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,6069
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 4,6069$	122,36 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 406,00 \text{ m}^2 * 122,36 \text{ EUR/m}^2$	49 678,16 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcelsa č. 559/1	21 902,44
parcelsa č. 559/2	15 172,64
parcelsa č. 559/4	1 713,04
parcelsa č. 560/1	7 096,88
parcelsa č. 560/2	3 793,16
Spolu	49 678,16

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:

Znalcovi sa ukladá:

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 3890** vedenom Okresným úradom Prešov - Katastrálny odbor, Okres: Prešov, Obec: **PREŠOV**, Katastrálne územie: Solivar, a to:

- **Rodinný dom súp. č. 1029** postavený na parcele reg. C-KN č. 559/2
- Garáž, súp. č. 14426, postavená na parcele reg. C-KN č. 559/4
- Garáž, súp. č. 14426, postavená na parcele reg. C-KN č. 560/2
- parcela registra C-KN parc. č. 559/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 179 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 559/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 124 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 559/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 560/1 záhrada o výmere 58 m²
- parcela registra C-KN parc. č. 560/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004
- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Odpoveď:

1)Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom použitím metódy polohovej diferenciacie s prihliadnutím na ceny nehnuteľností v danom regióne a kombinovanou metódou, vzhľadom na to, že nehnuteľnosť je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie porovnaním nebolo možné, vzhľadom na nedostatok relevantných podkladových materiálov na konkrétne porovnanie pre daný typ nehnuteľnosti v danom mieste a čase / kúpno-predajné zmluvy/. Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie, dispozičné riešenie, materiálno-technické vybavenie, technický stav, celkový stav a charakter nehnuteľností, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného rodinného domu a pozemkov v danom mieste a čase pri ich poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Všeobecná hodnota rodinného domu súp. č. 1029 na parc. č. 559/2 s príslušenstvom a pozemkami podľa LV č. 3890 v k.ú. Prešov je 295 000,- EUR, slovom: Dvestodevät'desiatpäťtisíc EUR ku dňu ohodnotenia.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou : **208 664,85 EUR**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou : **245 454,00 EUR**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : **49 678,16 EUR**

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 1029, na parc. č. 559/2, k.ú. Solivar	189 122,73
Garáž súp. č. 14426 na parc. č.559/4 a 560/2	36 740,47
Ploty	
Predný plot - brána a bránka na parc. č.559/1	1 216,94
Plot plechový bočný na parc. č.559/1	3 923,92
Plot bočný na parc. č.560/1	516,29
Spolu za Ploty	5 657,15

Studňa na parc. č. 560/1	486,67
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	169,80
Kanalizačná prípojka	81,56
Prípojka plynu	121,63
Elektrická prípojka	636,62
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	12 437,35
Spolu za Vonkajšie úpravy	13 446,97
Spolu stavby	245 454,00
Pozemky	
Podľa LV č.3890 - parc. č. 559/1 (179 m ²)	21 902,44
Podľa LV č.3890 - parc. č. 559/2 (124 m ²)	15 172,64
Podľa LV č.3890 - parc. č. 559/4 (14 m ²)	1 713,04
Podľa LV č.3890 - parc. č. 560/1 (58 m ²)	7 096,88
Podľa LV č.3890 - parc. č. 560/2 (31 m ²)	3 793,16
Spolu pozemky (406,00 m²)	49 678,16
Spolu VŠH	295 132,16
Zaokrúhlená VŠH spolu	295 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **295 000,00 EUR**

Slovom: **Dvestodevätdešiatpäťtisíc EUR**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Solivar, obce PREŠOV, v okrese Prešov. V okolí nie sú rušivo pôsobiace objekty, ani priemyselné zariadenia.

1/ K ohodnocovanej nehnuteľnosti sa viaže ku dňu ohodnotenia nájomná zmluva na prenájom bytovej jednotky v 1.NP od 01.01.2020 na dobu neurčitú s výpovednou lehotou dva mesiace (podľa posledných známych informácií poskytnutých dňa 21.02.2020)

2/ Prípadné možné riziká môžu byť uvedené v LV č. 3890 v časti B a v časti C.

Na predložennom liste vlastníctva č. 3890 je zapísaná poznámka a ťarcha:

Poznámka:

P 195/2020 - Exekučný príkaz 192EX 86/20 zo dňa 14.8.2020 na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č.1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 759/2020

P 196/2020 - Upovedomenie 192EX 86/20 zo dňa 13.8.2020 o spôsobe vykonania exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 760/2020

P 7/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva D3/2019 zo dňa 08.01.2020 k V5851/2016 pre: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2. - číslo zmeny 47/2020

ČASŤ C: ŤARCHY

-V 5851/2016 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 5006/16/037-ZZ-01 v prospech: OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916, Štúrova 5, 813 54 Bratislava, na parc. C KN 559/1, 559/2, 559/4,560/2 a rodinný dom s.č.-1029 na parc. C KN 559/2, garáž-s.č. 14426 na parc. C KN 559/4 a 560/2, vklad povolený dňa 2.9.2016, - 800/16, 529/17

-Z 4381/2020 - Exekučný príkaz 192EX 329/20 zo dňa 14.7.2020 o zriadení exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 670/2020

-Z 5306/2020 - Exekučný príkaz 192EX 86/20 zo dňa 14.8.2020 na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 759/2020

-Z 5307/2020 - Upovedomenie 192EX 86/20 zo dňa 13.8.2020 o spôsobe vykonania exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva, od: Mgr. Juraj Voloch, Sov. hrdinov AB/524, 089 01 Svidník, na parcely CKN 559/1, 559/2, 559/4, 560/1, 560/2, rodinný dom s.č. 1029 na parcele CKN 559/2, garáž s.č. 14426 na parcelách CKN 559/4, 560/2 v podiele 1/1 vlastníka pod B1 - číslo zmeny 760/2020

Iné údaje:
Bez zápisu

Žiadne ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

V Košiciach dňa 03.01.2021

Ing. Eva HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka na znalecký posudok: Sp.zn. DDHC 002/2020 zo dňa 24.11.2020
- 2) (2xA4) Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 3890, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 02.01.2021
- 3) (1xA4) Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 02.01.2021
- 4) (3xA4) Stavebné povolenie číslo: B/18094/2011-Se, zo dňa 14.11.2011
- 5) (2xA4) Kolaudačné rozhodnutie číslo: B/17668/2013-Ko/306 zo dňa 04.03.2014
- 6) (1xA4) Situačný plán
- 7) (6xA4) Pôdorysy 1.PP, 1.NP a 2.NP rodinného domu súp. č.1029 na parc. č. 559/2, rez, pohľady a pôdorys garáže s. č. 14426 na parc. č.559/4 a 560/2 k.ú. Solivar
- 8) (1xA4) Úrokové sadzby NBS – priemerná úroková miera za rok 2020
- 9) (2xA4) Ponuky prenájmov nehnuteľností z dostupných realitných portálov Bazos.sk, Nehnutel'nosti.sk
- 10) (1xA4) Daň z nehnuteľnosti
- 11) (3xA4) Poistenie nehnuteľnosti
- 12) (4xA4) Nájomná zmluva na byt v 1.NP
- 13) (1xA4) Náklady na energie
- 14) (4xA4) Fotodokumentácia vyhotovená 21.02.2020

Spolu: 32 strán x A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 01/2021 znaleckého denníka za rok 2021

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