**Znalec:** **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,

 odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,

 Trieda SNP 77, 04011 Košice, tel.: 0904 932 423,

ev. č. znalca : 915070

**Zadávateľ posudku:** Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec

Pobočka Bratislava: Dunajská 32, 811 08 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 13.12.2018

Sp. zn.: DDBA 014/2018

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 01/2019**

**Vo veci:**

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 78 vedenom Okresným úradom Trebišov - Katastrálny odbor, Okres: Trebišov, Obec: ČIERNA NAD TISOU, Katastrálne územie: Čierna nad Tisou ako:

- rodinný dom súp. č. 19 na parcele č. 302/2

- pozemok registra C-KN parc. č. 302/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m2

- pozemok registra C-KN parc. č. 302/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m2

- pozemok registra C-KN parc. č. 303 záhrada o výmere 127 m2

- pozemok registra C-KN parc. č. 304 záhrada o výmere 253 m2

 - za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 37 ( 11)

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

**V Košiciach :** 13.01.2019

**I. ÚVODNÁ ČASŤ**

**1.1. Úloha znalca:**

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 78 vedenom Okresným úradom Trebišov - Katastrálny odbor, Okres: Trebišov, Obec: ČIERNA NAD TISOU, Katastrálne územie: Čierna nad Tisou ako:

- rodinný dom súp. č. 19 na parcele č. 302/2

- pozemok registra C-KN parc. č. 302/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m2

- pozemok registra C-KN parc. č. 302/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m2

- pozemok registra C-KN parc. č. 303 záhrada o výmere 127 m2

- pozemok registra C-KN parc. č. 304 záhrada o výmere 253 m2

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

**1.2. Účel posudku:**

Znalecké dokazovanie - za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti 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):**

 07.01.2019

**1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:**

 07.01.2019

**1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:**

**1.5.1. Dodané objednávateľom:**

• Objednávka zo dňa 13.12.2018, Sp. zn.: DDBA 014/2018

• Znalecký posudok č. 11/2014 vypracoval Ing. Ján Novák pre účely zriadenia záložného práva v prospech PSS

• Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 78 zo dňa 19.12.2018

• Kópia katastrálnej mapy, vydaná Správou katastra Trebišov zo dňa 19.12.2018 - kópia

• Pôdorys 1.PP, 1.NP a 1.PODK - RD

• Geometrický plán č. 34872728-029/13 na zameranie stavby na parc. č. 302/2, č. G1-49/13

• Oznámenie o súpisnom čísle, vydané mestom Čierna nad Tisou, dňa 30.05.2013, pod číslom 1836/2013

• Oznámenie o veku stavby bytového domu, vydané mestom Čierna nad Tisou, dňa 25.3.2013, pod číslom 1106/2013

**1.5.2. Obstarané znalcom:**

• Zameranie a popis skutkového stavu rodinného domu súp. č. 19 na ul. Trakanská č. 19/18, Čierna nad Tisou

• Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.01.2019

**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.

-Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

-Marián Vyparina 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. štvrťroku 2018 /aktuálne v čase ohodnotenia/

-Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

**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 neprimeranou 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 diferenciácie

Porovnávacia 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 diferenciácie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciácie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciácie 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 (€)

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),

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

Metóda polohovej diferenciácie 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 x (RU x kCU x kV x kZP x kVP x kK x kM) {EUR}

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

RU - rozpočtový ukazovateľ kVP - koeficient výšky podlaží

kCU - koeficient nárastu cien kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

 kV - koeficient vybavenosti 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. 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 diferenciácie. 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 porovnania. 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. štvrťrok 2018 /kcu=2,476/. Vo výpočte uvažujem s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu 07.01.2019 - deň obhliadky. Výpočet je realizovaný programom HYPO - KROS Žilina.

 Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciácie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciácie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpnym cenám nehnuteľností v danej lokalite v danom čase. Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií ( zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácií má každé polohové kritérium určený svoj vplyv ( váhu ) na hodnotu.

**1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Ohodnocované nehnuteľnosti - pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 78 v k. ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

**1.2.1.1 Výpis z listu vlastníctva č. 78 zo dňa 19.12.2018**

**ČASŤ A:** MAJETKOVÁ PODSTATA:

 **PARCELY registra "C "evidované na katastrálnej mape :**

 Parcelné Výmera Druh Spôsob Druh Umiest. Právny

 číslo v m2 pozemku využ. p. chr. n. pozemku vzťah

302/1 204 zastavaná plocha a nádvorie 18 1

302/2 74 zastavaná plocha a nádvorie 15 1 4

303 127 záhrada 4 1

304 253 záhrada 4 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**Stavby :**

Súpisné Na parcele Druh Popis Druh Umiest.

 číslo číslo stavby stavby chr. n. stavby

19 302/2 10 Rodinný dom 1

Legenda:

Kód druhu stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**1 Pinteová Anikó r. Horváthová, Trakanská 19/18, Čierna nad Tisou, PSČ 076 43, SR**

 Dátum narodenia: 29.04.1982 Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva vedené pod V - 603/2012, č.z.251/12

Oznámenie o súpisnom čísle Z-890/2013, č.z.335/13

Poznámka:

xxx9/2018 - PSS, a.s., IČO:31 335 004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 a stavba ako rodinný dom č. s. 19 na parc. č. 302/2, pod B1 v pod. 1/1, zo dňa 05.12.2018-č.z.350/2018

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.: 1

V-1267/2014 - Záložné právo PSS, a.s., IČO:31 335 004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 a stavba sko rodinný dom č. s. 19 na parc. č. 302/2, pod B1 v pod. 1/1 na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 11.11.2014, povol. dňa 05.12.2014

Por.č.: 1

V-126/2017 - Záložné právo PSS, a.s., IČO:31 335 004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 a stavba sko rodinný dom č. s. 19 na parc. č. 302/2, pod B1 v pod. 1/1 na základe záložnej zmluvy č. 2758860 7 16 a 2758890 4 17 zo dňa 6.02.2017, povolené dňa 01.03.2017 č.z. 36/17

Iné údaje:

Geometrický plán č. zák. 34872728-029/13, č.z. 335/13.

R-423/2014 - Žiadosť o doplnenie osobných údajov

R-42/2015 - Doplnenie osobných údajov

**1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

• Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná 07.01.2019, za účastí vlastníčky nehnuteľností pani Anikó Pinteovej, otca vlastníčky a znalkyne. Vykonaná obhliadka všetkých vnútorných priestorov domu, vonkajších priestorov, vonkajších úprav a pozemkov. Pri obhliadke bolo vykonané - popis, zameranie skutkového stavu a nafotenie nehnuteľností

• Skutkový stav nehnuteľnosti je zakreslený a zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

**1.4.1. Technická dokumentácia:**

• Projektová dokumentácia stavby nebola predložená k obhliadke. Skutkový stav rozmerov RD bol zistený premeraním pôdorysu. Náčrt pôdorysu tvorí prílohu znaleckého posudku. Doklady o veku stavby sú určené potvrdením Mesta Čierna nad Tisou, v prílohe znaleckého posudku, iné doklady sa nezachovali. Prístavba zadnej časti RD bola prevedená v roku 2013 - na základe vyjadrenia zúčastnených na obhliadke. Doklady neboli predložené. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou.

**1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, LV č. 78 a katastrálna mapa boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. V LV č. 78 sú evidované pozemky registra C-KN parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 a rodinný dom so súp. č. 19 na parcele č. 302/2; RD súp. č. 19 a pozemky parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

• Rodinný dom súpisné číslo 19 na parc. č 302/2

• Oplotenie

• Vonkajšie úpravy

• Pozemky registra C-KN parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304

**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.19, na parc. č. 302/2 k.ú. Čierna nad Tisou**

Rodinný dom súp. č. 19 je situovaný v zastavanom území obce v zástavbe rodinných domov na rohovej parcele číslo 302/2 ako samostatne stojací objekt v uličnej zástavbe ulice Trakanská v obci Čierna nad Tisou. Jedná sa o jednoduchú stavbu s čiastočným podpivničením, prízemím a s obytnou časťou podkrovia so sedlovou strechou, osadený na rovinatom teréne. Stavba je postavená s čelnou orientáciou na východ až mierne na severovýchod. Hlavný vstup do domu je z bočnej strany, z dvora, orientovaný na juhovýchod. RD je prístupný z miestnej spevnenej cestnej komunikácie ulice Trakanská. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod STL plynu, elektrickú NN sieť, kanalizáciu a verejný vodovod. Rodinný dom je napojený na verejné siete: elektrickú NN sieť, verejný vodovod a plyn, s kanalizáciou zaústenou do žumpy. Pôvodný rodinný dom bol postavený v roku 1951, podľa predloženého dokladu o veku stavby potvrdeného Mestom Čierna nad Tisou. Rodinný dom bol kompletne zrekonštruovaný v roku 2013. K pôvodnej stavbe bola dobudovaná menšia prístavba vstupnej predsiene a kúpeľne k zadnej časti rodinného domu v roku 2013. Vzhľadom na prevedenú komplexnú rekonštrukciu pôvodného rodinného domu, z ktorého zostala iba časť prvkov dlhodobej životnosti, uvažujem so začiatkom užívania rodinného domu s rokom 2013.

Index koeficienta cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia je 2,476 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu 0,98 pre obec so štatútom mesta - Čierna nad Tisou.

Rodinný dom je vo veľmi dobrom technickom stave bez zistených porúch a závad, vzhľadom na prevedenú komplexnú rekonštrukciu všetkých vnútorných priestorov, s novou strechou a zateplením obvodových múrov. Opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou, životnosť stanovená na 100 rokov.

**TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:**

Komplexná rekonštrukcia a prestavba prevedená v roku 2013. Výskyt a prevedenie konštrukcií je nasledovné:

Objekt je postavený na betónových základoch s vodorovnou izoláciou, 1.PP osadené do hĺbky od 1m do 2 m, zvislé nosné konštrukcie v 1.PP sú betónové a v 1.NP sú murované z tehál o skladobnej hrúbke do 40 cm, plus so zateplením obvodových konštrukcií polystyrénom /pri tvorbe RU uvažované z tohto dôvodu so skladobnou hrúbkou od 40 do 50 cm/, v podkroví z tehál o skladobnej hrúbke do 30 cm, plus zateplenie/ v RU uvažované z tohto dôvodu so skladobnou hrúbkou od 30 do 40 cm/, stropy nad 1.PP sú ŽB monolitické a nad 1.NP a podkrovím sú s rovným podhľadom drevené trámové, v 1.NP sú sadrokartónové podhľady s bodovým osvetlením, strecha je sedlová, krytina kanadský lepenkový šindel, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorné deliace konštrukcie sú murované z tehál, vnútorné omietky sú vápenné hladké, vonkajšia fasádna omietka v 1.NP a podkroví je na báze umelých látok. Dom je napojený na svetelnú elektrickú energiu a verejný vodovod. Kanalizácia je zaústená do žumpy. V rodinnom dome sú rozvody plynu, v súčasnosti je plyn odstavený. Okná v dome sú plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorné dvere plné drevené dyhové a sčasti zasklené. Vchodové dvere plastové s bezpečnostným zámkom. Podlahy obytných miestností v 1.PP tvorí betón, v 1.NP v izbe je plávajúca laminátová podlaha, na chodbe, v kuchyni, v kúpeľni a WC je keramická dlažba.

V podkrovnej izbe a predsieni je plávajúca laminátová podlaha. V kúpeľni s WC je keramický obklad na výšku celej steny. V kuchyni je keramický obklad pod linkou. Vykurovanie domu je riešené lokálne kachľami na tuhé palivo, ktoré boli umiestnené v 1.NP v obývacej izbe a možnosť vykurovania plynovými gamatkami, resp. dobudovať ústredné vykurovanie / nový komín umožňuje vykurovanie na pevné palivo, aj na plyn – obsahuje dve komínové vložky/. V súčasnosti sú všetky vykurovacie telesá odmontované. V kuchyni v 1.NP sa nenachádza ani kuchynská linka, ani spotrebiče ani vodovodné batérie iba keramický obklad okolo pôvodnej linky. V kúpeľni na 1.NP sa nenachádzajú zariaďovacie predmety, sanita ani batérie - sú odmontované. V 1.NP sa nachádza elektrický rozvádzač s automatickým istením.

**Dispozičné riešenie:**

Rodinný dom je riešený ako objekt, ktorý je čiastočne podpivničený s prízemím a s obytnou väčšinovou časťou podkrovia. Tvorí ho jedna bytová jednotka, ktorá pozostáva z :

• I. PP / suterén/ - schodisko, pivnica

• I. NP /prízemie/ - vstupná chodba, kúpeľňa spoločná s WC, kuchyňa, 1x izba, schody do podkrovia

• I. PODKROVIE - schodisko, predsieň, šatník, 1 x izba

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytovéKS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. PP | 2013 | 2,20\*4,40 | 9,68 | 120/9,68=12,397 |
| 1. NP | 2013 | 7,70\*7,15+4,75\*3,60 | 72,16 | 120/72,16=1,663 |
| 1. Podkrovie | 2013 | 4,10\*7,15 | 29,32 | 120/29,32=4,093 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **1.PP** | **1.NP** | **1.PK** |
| **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 | - |
| **4** | **Murivo** |  |  |  |
|  | 4.1.c murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm | - | 1290 | - |
|  | 4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm | - | - | 1000 |
|  | 4.3 z monolitického betónu | 1250 | - | - |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |  |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | - | 160 | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |  |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 400 | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolit. I prefabrikované | 1040 | - | - |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | - | 760 | 760 |
| **8** | **Krovy** |  |  |  |
|  | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | - | 575 | - |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |  |  |
|  | 10.6.c lepenkové lepenkový šindel | - | 955 | - |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |  |  |
|  | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy | - | 65 | - |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |  |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | - | 20 | 20 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |  |  |
|  | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | - | 260 | - |
|  | 14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3 | - | - | 80 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |  |  |
|  | 16.3 tvrdé drevo, červený smrek | - | 200 | - |
|  | 16.8 mäkké drevo bez podstupníc | 185 | - | - |
| **17** | **Dvere** |  |  |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | - | - | 190 |
|  | 17.5 plastové plné alebo zasklené | - | 570 | - |
| **18** | **Okná** |  |  |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | - | 530 | 530 |
| **19** | **Okenné žalúzie** |  |  |  |
|  | 19.2 plastové | - | 75 | 75 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |  |  |
|  | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | - | 355 | 355 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |  |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | - | 150 | - |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 | - | - |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |  |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 | 155 | 155 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |  |  |
|  | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | - | 35 | - |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |  |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | - | 35 | - |
|  | **Spolu** | **3830** | **7110** | **3725** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |  |  |
|  | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | - | 10 | - |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |  |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | - | 80 | - |
|  | 40.4 vane (1 ks) | - | 15 | - |
|  | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | - | 30 | - |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | - | 15 | - |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |  |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | - | 240 | - |
|  | **Spolu** | **-** | **390** | **-** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kCU = 2,476

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: kM = 0,98

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [EUR/m2]** |
| 1. PP | (3830 + 0 \* 12,397)/30,1260 | 127,13 |
| 1. NP | (7110 + 390 \* 1,663)/30,1260 | 257,54 |
| 1. Podkrovie | (3725 + 0 \* 4,093)/30,1260 | 123,65 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. PP | 2013 | 6 | 94 | 100 | 6,00 | 94,00 |
| 1. NP | 2013 | 6 | 94 | 100 | 6,00 | 94,00 |
| 1. Podkrovie | 2013 | 6 | 94 | 100 | 6,00 | 94,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| **1. PP z roku 2013** |  |  |
| Východisková hodnota | 127,13 EUR/m2\*9,68 m2\*2,476\*0,98 | 2 986,07 |
| Technická hodnota | 94,00% z 2 986,07 | 2 806,91 |
| **1. NP z roku 2013** |  |  |
| Východisková hodnota | 257,54 EUR/m2\*72,16 m2\*2,476\*0,98 | 45 093,91 |
| Technická hodnota | 94,00% z 45 093,91 | 42 388,28 |
| **1. Podkrovie z roku 2013** |  |  |
| Východisková hodnota | 123,65 EUR/m2\*29,32 m2\*2,476\*0,98 | 8 797,00 |
| Technická hodnota | 94,00% z 8 797,00 | 8 269,18 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [EUR]** | **Technická hodnota [EUR]** |
| 1. podzemné podlažie | 2 986,07 | 2 806,91 |
| 1. nadzemné podlažie | 45 093,91 | 42 388,28 |
| 1. podkrovné podlažie | 8 797,00 | 8 269,18 |
| **Spolu** | **56 876,98** | **53 464,37** |

**2.2 PLOTY**

**2.2.1 Plot čelný**

Čelný plot tvoria murované stĺpiky a kovaná výplň, ktoré oddeľujú pozemok parc. č. 302/1 a 304 od ulice. Jeho súčasťou je kovaná vstupná brána a bránka, ktoré umožňujú vstup do dvora. Plot bol postavený v roku 2013. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 40 rokov.

kcu = 2,476/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

km = 0,98 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|   | z kameňa a betónu | 16,00m | 700 | 23,24 EUR/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|   | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 16,00m | 926 | 30,74 EUR/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 EUR/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|   | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 20,80m2 | 435 | 14,44 EUR/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|   | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks  | 7505 | 249,12 EUR/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|   | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks  | 3890 | 129,12 EUR/ks |

**Dĺžka plotu:**  16 m**Pohľadová plocha výplne:**  16\*1,30 = 20,80 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,98

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plot čelný  | 2013 | 6 | 34 | 40 | 15,00 | 85,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | (16,00m \* 53,98 EUR/m + 20,80m2 \* 14,44 EUR/m2 + 1ks \* 249,12 EUR/ks + 1ks \* 129,12 EUR/ks) \* 2,476 \* 0,98 | 3 742,29 |
| Technická hodnota | 85,00 % z 3 742,29 EUR | 3 180,95 |

**2.2.2 Bočný plot**

Bočný plot z vlnitého plechu, ktorý oddeľuje pozemok parc. č. 302/1 a 303 od bočnej ulice. Plot bol postavený v roku 2013. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

kcu = 2,476/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

km = 0,98 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|   | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 34,00m | 170 | 5,64 EUR/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 EUR/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|   | z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch | 71,40m2 | 611 | 20,28 EUR/m |

**Dĺžka plotu:**  34 m**Pohľadová plocha výplne:**  34\*2,10 = 71,40 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,98

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Bočný plot | 2013 | 6 | 34 | 40 | 15,00 | 85,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | (34,00m \* 5,64 EUR/m + 71,40m2 \* 20,28 EUR/m2) \* 2,476 \* 0,98 | 3 978,83 |
| Technická hodnota | 85,00 % z 3 978,83 EUR | 3 382,01 |

**2.2.3 Oplotenie terasy**

Nízke oplotenie vonkajšej terasy za rodinným domom z roku 2015. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

kcu = 2,476/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

km = 0,98 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|   | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 16,00m | 170 | 5,64 EUR/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 EUR/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|   | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 12,80m2 | 380 | 12,61 EUR/m |

**Dĺžka plotu:**  16 m**Pohľadová plocha výplne:**  16\*0,8 = 12,80 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,98

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Oplotenie terasy | 2015 | 4 | 26 | 30 | 13,33 | 86,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | (16,00m \* 5,64 EUR/m + 12,80m2 \* 12,61 EUR/m2) \* 2,476 \* 0,98 | 610,62 |
| Technická hodnota | 86,67 % z 610,62 EUR | 529,22 |

**2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY**

**2.3.1 Vodovodná prípojka**

Vodovodná prípojka z verejnej siete po RD z oceľových rúr DN 25, dĺžka 7 m, užívaná od roku 2013.

/Vodovodnou prípojkou sa rozumie úsek potrubia spájajúci rozvádzaciu vetvu verejnej vodovodnej siete s vnútorným vodovodom nehnuteľnosti alebo objektu okrem meradla, ak je osadené. /

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

kcu = 2,476/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

km = 0,98 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:**  1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 EUR/bm**Počet merných jednotiek:**  7 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,98

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodovodná prípojka | 2013 | 6 | 44 | 50 | 12,00 | 88,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 7 bm \* 41,49 EUR/bm \* 2,476 \* 0,98 | 704,72 |
| Technická hodnota | 88,00 % z 704,72 EUR | 620,15 |

**2.3.2 Kanalizačná prípojka**

Kanalizačná prípojka z RD do žumpy, z plastových rúr DN 125, dĺžka 7 m, položená v roku 2013.

/Kanalizačná prípojka je úsek potrubia, ktorým sa odvádzajú odpadové vody z pozemku alebo miesta vyústenia vnútorných kanalizačných rozvodov objektu alebo stavby až po zaústenie do verejnej kanalizácie alebo žumpy./

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

kcu = 2,476/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

km = 0,98 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**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 EUR/bm**Počet merných jednotiek:**  7 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,98

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Kanalizačná prípojka  | 2013 | 6 | 44 | 50 | 12,00 | 88,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 7 bm \* 28,38 EUR/bm \* 2,476 \* 0,98 | 482,04 |
| Technická hodnota | 88,00 % z 482,04 EUR | 424,20 |

**2.3.3 Žumpa**

Betónová žumpa sa nachádza vzadu za RD a za terasou na parc. č. 303. Objem žumpy je 16 m3. Žumpa bola postavená v roku 2013. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 60 rokov.

kcu = 2,476/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

km = 0,98 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3250/30,1260 = 107,88 EUR/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  16 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,98

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Žumpa | 2013 | 6 | 54 | 60 | 10,00 | 90,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 16 m3 OP \* 107,88 EUR/m3 OP \* 2,476 \* 0,98 | 4 188,30 |
| Technická hodnota | 90,00 % z 4 188,30 EUR | 3 769,47 |

**2.3.4 Plynová prípojka**

Prípojka plynu od obecného rozvodu plynu dĺžky 4m z oceľového potrubia DN 25 mm. Hlavný uzáver plynu je situovaný za hranicou pozemku v prednej záhradke.

/Pripojovací plynovod (plynová prípojka) – zariadenie určené na pripojenie odberného plynového zariadenia na distribučný plynovod. Začína sa pripojením na distribučný plynovod a končí sa hlavným uzáverom plynu. /

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

kcu = 2,476/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

km = 0,98 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**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 EUR/bm**Počet merných jednotiek:**  4 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,98

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plynová prípojka  | 2012 | 7 | 43 | 50 | 14,00 | 86,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 4 bm \* 14,11 EUR/bm \* 2,476 \* 0,98 | 136,95 |
| Technická hodnota | 86,00 % z 136,95 EUR | 117,78 |

**2.3.5 Spevnené plochy - chodníky a terasa**

Chodník z betónovej dlažby okolo RD od vstupnej bráničky pozdĺž RD o celkovej dĺžke 12 bm, šírka 1,30 m. Vonkajšia plocha terasy za prístavbou, rozmery 4,3\*8,0 m. Prevedenie v roku 2015

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

kcu = 2,476/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

km = 0,98 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**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:**  12\*1,3+8\*4,3 = 50 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,98

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Spevnené plochy - chodníky a terasa | 2015 | 4 | 46 | 50 | 8,00 | 92,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 50 m2 ZP \* 23,9 EUR/m2 ZP \* 2,476 \* 0,98 | 2 899,64 |
| Technická hodnota | 92,00 % z 2 899,64 EUR | 2 667,67 |

**2.3.6 Spevnená plocha dvora**

Spevnená plocha dvora drveným drobným kamením.

Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 40 rokov.

kcu = 2,476/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

km = 0,98 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:**  8.1. Plochy s prašným povrchom**Položka:**  8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm**Kód KS:**  2112 Miestne komunikácie**Kód KS2:**  2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  305/30,1260 = 10,12 EUR/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  9,50\*15 = 142,5 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,98

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Spevnená plocha dvora | 2015 | 4 | 36 | 40 | 10,00 | 90,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 142,5 m2 ZP \* 10,12 EUR/m2 ZP \* 2,476 \* 0,98 | 3 499,23 |
| Technická hodnota | 90,00 % z 3 499,23 EUR | 3 149,31 |

**2.3.7 Zastrešenie pred vstupom do RD**

Zastrešenie pred vstupom do RD tvorí drevená konštrukcia s výplňou dvoch bočných strán lexanom, podlaha betónová dlažba, strešná krytina kanadský šindeľ. Prístrešok bol postavený v roku 2013.

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

kcu = 2,476/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ III.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov

km = 0,98 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3120/30,1260 = 103,57 EUR/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  4,30\*3,15 = 13,55 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,476**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,98

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Zastrešenie pred vstupom do RD | 2013 | 6 | 44 | 50 | 12,00 | 88,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [EUR]** |
| Východisková hodnota | 13,55 m2 ZP \* 103,57 EUR/m2 ZP \* 2,476 \* 0,98 | 3 405,26 |
| Technická hodnota | 88,00 % z 3 405,26 EUR | 2 996,63 |

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [EUR]** | **Technická hodnota [EUR]** |
| Rodinný dom súp. č.19, na parc. č. 302/2 k.ú. Čierna nad Tisou | 56 876,98 | 53 464,37 |
| **Ploty** |  |  |
| Plot čelný  | 3 742,29 | 3 180,95 |
| Bočný plot | 3 978,83 | 3 382,01 |
| Oplotenie terasy | 610,62 | 529,22 |
| **Celkom za Ploty** | **8 331,74** | **7 092,18** |
| **Vonkajšie úpravy** |  |  |
| Vodovodná prípojka | 704,72 | 620,15 |
| Kanalizačná prípojka  | 482,04 | 424,20 |
| Žumpa | 4 188,30 | 3 769,47 |
| Plynová prípojka  | 136,95 | 117,78 |
| Spevnené plochy - chodníky a terasa | 2 899,64 | 2 667,67 |
| Spevnená plocha dvora | 3 499,23 | 3 149,31 |
| Zastrešenie pred vstupom do RD | 3 405,26 | 2 996,63 |
| **Celkom za Vonkajšie úpravy** | **15 316,14** | **13 745,21** |
| **Celkom:** | **80 524,86** | **74 301,76** |

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**



 Poloha mesta Čierna nad Tisou



Okolie a poloha RD súp. č. 19, Trakanská 19/18, Čierna nad Tisou

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v Košickom kraji v okrese Trebišov v pohraničnej obci so štatútom mesta - Čierna nad Tisou. Mesto leží v juhovýchodnom cípe Slovenska na trojmedzí Ukrajiny, Maďarska a Slovenska a na rozhraní spádových území obcí Čierna, Malé Trakany, Veľké Trakany, Biel a Boťany. Obec a neskôr mesto bolo budované v súlade s potrebami Československa a Sovietskeho zväzu na zabezpečenie železničnej výmeny tovaru spojenej s jeho prekládkou (dôvodom je rozdielny rozchod koľají, používaný na východe Európy a v strednej a západnej Európe). Okrajom katastra preteká rieka Tisa, ktorá tvorí štátnu hranicu s Maďarskom, vzdialená od centra mesta 5,5 km. V súčasnosti má mesto okolo 3600 obyvateľov. Od okresného mesta Trebišov je vzdialené 40 km. Dopravné spojenie je automobilovou, autobusovou dopravou SAD a železničnou dopravou ŽSR. Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je nízky, vzhľadom na odľahlú polohu mesta čierna nad Tisou. Stavba rodinného domu je samostatne stojaca na rohovej parcele v okrajovej časti mesta, s okolitou zástavbou ďalších rodinných domov určených na bývanie. V tesnej blízkosti na druhej strane ulice Trakanská sa nachádza priemyselná zóna so skladovými priestormi, predajom stavebných materiálov a poskytovaním rôznych služieb obyvateľstvu. Stavba je situovaná na rovinatom teréne v zastavanom území obce. Pozemok je prístupný z miestnej spevnenej cestnej komunikácie ulice Trakanská. Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza je napojený na miestne rozvody elektriny, vody a plynu, kanalizácia zaústená do žumpy. V danej lokalite je možnosť napojenia aj na verejnú kanalizáciu. V dosahu je dostačujúca základná občianska a technická vybavenosť mesta Čierna nad Tisou. Orientácia obytných miestnosti rodinného domu je na SV-V. V dostupnosti nad 1000 m sa nachádza rieka Tisa s využiteľnou piesčitou plážou.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je komplexne zrekonštruovaný rodinný dom, čiastočne podpivničený, s obytným podkrovím, v osobnom vlastníctve, využíva sa na bývanie. Stavba je v LV č. 78 klasifikovaná ako rodinný dom. Vzhľadom na stavebno-technický charakter, konštrukčný systém a dispozíciu sa nepredpokladá iné využitie stavby. 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 okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

**Podľa predložených dokladov - LV č. 78 :**

**V časti C:** Ťarchy sú uvedené ťarchy a v časti B poznámka.

Poznámka:

-2018 - PSS, a.s., IČO:31 335 004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 a stavba ako rodinný dom č.s. 19 na parc. č. 302/2, pod B1 v pod. 1/1, zo dňa 05.12.2018-č.z.350/2018

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.: 1

V-1267/2014 - Záložné právo PSS, a.s., IČO:31 335 004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 a stavba ako rodinný dom č.s. 19 na parc. č. 302/2, pod B1 v pod. 1/1 na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 11.11.2014, povol. dňa 05.12.2014

Por.č.: 1

V-126/2017 - Záložné právo PSS, a.s., IČO:31 335 004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 a stavba ako rodinný dom č.s. 19 na parc. č. 302/2, pod B1 v pod. 1/1 na základe záložnej zmluvy č. 2758860 7 16 a 2758890 4 17 zo dňa 6.02.2017, povolené dňa 01.03.2017 č.z. 36/17

Iné riziká nie sú známe.

**3.1 STAVBY**

**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

**3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

**Všeobecná hodnota bytov 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 stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45.

Výber jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,45

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900) | 1,350 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,900 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,450 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,248 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405) | 0,045 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha****vI** | **VýsledokkPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,248 | 13 | 3,2240 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,450 | 30 | 13,5000 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť | I. | 1,350 | 8 | 10,8000 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie | III. | 0,450 | 7 | 3,1500 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,450 | 6 | 2,7000 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,450 | 10 | 4,5000 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,450 | 9 | 4,0500 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,900 | 6 | 5,4000 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,450 | 5 | 2,2500 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,350 | 6 | 8,1000 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 0,900 | 7 | 6,3000 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica a autobus | III. | 0,450 | 7 | 3,1500 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,450 | 10 | 4,5000 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,248 | 8 | 1,9840 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,900 | 9 | 8,1000 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,450 | 8 | 3,6000 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,248 | 7 | 1,7360 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,045 | 4 | 0,1800 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | dobrá nehnuteľnosť | II. | 0,900 | 20 | 18,0000 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **105,22** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 105,22/ 180 | 0,585 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 74 301,76 EUR \* 0,585 | **43 466,53 EUR** |

**3.2 POZEMKY**

**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

**3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

**3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 78**



Poloha, tvar a orientácia pozemkov parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 ležiace v katastrálnom území Čierna nad Tisou, obce: Čierna nad Tisou, okres: Trebišov, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území obce, v okrajovej časti. Výmera pozemku parc. č. 302/1 druhu zastavané plochy a nádvoria je 204 m2. Výmera pozemku parc. č. 302/2 druhu zastavané plochy a nádvoria je 74 m2, pozemku parc. č. 303 druhu záhrada je 127 m2 a pozemku parc. č. 304 druhu záhrada je 253 m2. Celková výmera predstavuje hodnotu 658 m2. Pozemok parc. č. 302/2 je zastavaný rodinným domom súp. č. 19, pozemok parc. č. 304 tvorí dvor a pozemky parc. č. 302/1 a 303 tvoria záhradu pred a za rodinným domom. Pozemky s možnosťou napojenia na inžinierske siete - vodovod, plyn , eli NN a kanalizáciu. Prístup k pozemkom je po miestnej spevnenej cestnej komunikácií ul. Trakanská. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

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

**Metóda polohovej diferenciácie 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:**

VŠHpoz = M \* VŠHmj [EUR],

kde: M - výmera pozemku v m2

 VŠHm j - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m2

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

VŠHmj= VHmj \* kpd [EUR/m2],

kde: VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m2

kpd - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

kpd= ks\* kv\* kd\* kp\* ki\* kz \* kr kde:

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

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

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

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

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

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

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

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov (v zmysle vyhl. č. 213/2017 Z.z.) VHMJ/EUR/m2

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

Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 3,32 €, čo je východisková hodnota pozemkov mesta Čierna nad Tisou.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera** | **Podiel** | **Výmera** |
| 302/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 204 | 204,00 | 1/1 | 204,00 m2 |
| 302/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 74 | 74,00 | 1/1 | 74,00 m2 |
| 303 | záhrada | 127 | 127,00 | 1/1 | 127,00 m2 |
| 304 | záhrada | 253 | 253,00 | 1/1 | 253,00 m2 |
| **Spolu výmera**  |  |  |  |  | **658,00 m2** |

**Obec:**  Čierna nad Tisou**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 EUR/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,90 |
| kVkoeficient intenzity využitia | 5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, – rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,– nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| kDkoeficient 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 |
| kPkoeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,20 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,40 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | -pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | -nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,90 \* 1,05 \* 0,90 \* 1,20 \* 1,40 \* 2,00 \* 1,00 | 2,8577 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 EUR/m2 \* 2,8577 | 9,49 EUR/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 658,00 m2 \* 9,49 EUR/m2 | **6 244,42 EUR** |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [EUR]** |
| parcela č. 302/1 | 1 935,96 |
| parcela č. 302/2 | 702,26 |
| parcela č. 303 | 1 205,23 |
| parcela č. 304 | 2 400,97 |
| **Spolu** | **6 244,42** |

**III. ZÁVER**

**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

**Otázky:**

1) Znalcovi sa ukladá:

• Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 78 vedenom Okresným úradom Trebišov - Katastrálny odbor, Okres: Trebišov, Obec: ČIERNA NAD TISOU, Katastrálne územie: Čierna nad Tisou ako:

- rodinný dom súp. č. 19 na parcele č. 302/2

- pozemok registra C-KN parc. č. 302/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m2

- pozemok registra C-KN parc. č. 302/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m2

- pozemok registra C-KN parc. č. 303 záhrada o výmere 127 m2

- pozemok registra C-KN parc. č. 304 záhrada o výmere 253 m2

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

- za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

**Odpoveď:**

1/Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dnu 07.01.2019, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie, dispozičné riešenie, materiálovo-technické vybavenie, technický stav, celkový stav a charakter nehnuteľností, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného rodinného domu v danom mieste a čase pri poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

**Všeobecná hodnota uvedenej nehnuteľnosti ako celku po zaokrúhlení je 49 700,- EUR (Slovom:** Štyridsaťdeväťtisícsedemsto EUR).

Výsledná VŠH je v súlade s trhovými cenami nehnuteľností v danej lokalite.

**2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : **43 466,53 EUR**

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : **6 244,42 EUR**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [EUR]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom súp. č.19, na parc. č. 302/2 k.ú. Čierna nad Tisou | 31 276,66 |
| **Ploty** |  |
| Plot čelný  | 1 860,86 |
| Bočný plot | 1 978,48 |
| Oplotenie terasy | 309,59 |
| **Spolu za Ploty** | **4 148,93** |
| **Vonkajšie úpravy** |  |
| Vodovodná prípojka | 362,79 |
| Kanalizačná prípojka  | 248,16 |
| Žumpa | 2 205,14 |
| Plynová prípojka  | 68,90 |
| Spevnené plochy - chodníky a terasa | 1 560,59 |
| Spevnená plocha dvora | 1 842,35 |
| Zastrešenie pred vstupom do RD | 1 753,03 |
| **Spolu za Vonkajšie úpravy** | **8 040,95** |
| **Spolu stavby** | **43 466,53** |
| **Pozemky** |  |
| Podľa LV č. 78 - parc. č. 302/1 (204 m2) | 1 935,96 |
| Podľa LV č. 78 - parc. č. 302/2 (74 m2) | 702,26 |
| Podľa LV č. 78 - parc. č. 303 (127 m2) | 1 205,23 |
| Podľa LV č. 78 - parc. č. 304 (253 m2) | 2 400,97 |
| **Spolu pozemky (658,00 m2)** | **6 244,42** |
| **Spolu VŠH**  | **49 710,95** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu**  | **49 700,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **49 700,00 EUR**

Slovom: **Štyridsaťdeväťtisícsedemsto EUR**

**4. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Nehnuteľnosť sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme. V okolí nie sú rušivo pôsobiace objekty, ani priemyselné zariadenia. Pozemok pod stavbou nie je ekologický zaťažený. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. K ohodnocovanej nehnuteľnosti sa neviažu ku dňu 07.01.2019 žiadne nevýhodné nájomné zmluvy.

**V časti C: Ťarchy sú uvedené ťarchy a v časti B poznámka.**

Poznámka:

-2018 - PSS, a.s., IČO:31 335 004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 a stavba ako rodinný dom č.s. 19 na parc. č. 302/2, pod B1 v pod. 1/1, zo dňa 05.12.2018-č.z.350/2018

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.: 1

V-1267/2014 - Záložné právo PSS, a.s., IČO:31 335 004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 a stavba ako rodinný dom č.s. 19 na parc. č. 302/2, pod B1 v pod. 1/1 na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 11.11.2014, povol. dňa 05.12.2014

Por.č.: 1

V-126/2017 - Záložné právo PSS, a.s., IČO:31 335 004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 302/1, 302/2, 303, 304 a stavba ako rodinný dom č.s. 19 na parc. č. 302/2, pod B1 v pod. 1/1 na základe záložnej zmluvy č. 2758860 7 16 a 2758890 4 17 zo dňa 6.02.2017, povolené dňa 01.03.2017 č.z. 36/17

 Žiadne ďalšie riziká neboli zistené.

V Košiciach dňa 13.01.2019 Ing. Eva HAKAJOVÁ

**IV. PRÍLOHY**

1) (1xA4) Objednávka zo dňa 13.12.2018, Sp. zn.: DDBA 014/2018

2) (2xA4) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 78 zo dňa 19.12.2018

3) (1xA4) Kópia katastrálnej mapy, vydaná Správou katastra Trebišov zo dňa 19.12.2018 - kópia

4) (2xA4) Geometrický plán č. 34872728-029/13 na zameranie stavby na parc. č. 302/2, č. G1-49/13

5) (1xA4) Oznámenie o súpisnom čísle, vydané mestom Čierna nad Tisou, dňa 30.05.2013, pod číslom 1836/2013

6) (1xA4) Oznámenie o veku stavby bytového domu, vydané mestom Čierna nad Tisou, dňa 25.3.2013, pod číslom 1106/2013

7) (1xA4) Grafická schéma pôdorysov 1.PP, 1.NP a 1.PODK rodinného domu

8) (2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 07.01.2019

Spolu: 11 listov

**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 01/2019 znaleckého denníka za rok 2019

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