

**Znalec:** Ing. Iveta Weissová, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov  
Tel.č. 056 / 6727075, mobil 0905 680 526

**Zadávateľ:** Aukčný Dom, s.r.o., Pribinova 462/84, Hlohovec

**Objednávka:** písomná DDr. 102/2016 zo dňa 06.05.2016

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**ČÍSLO: 56/2016**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 333 na parc. č. 495/3, katastrálne územie Biel, s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky DDr. 102/2016 zo dňa 06.05.2016

**Počet strán (z toho príloh):** 29 ( 14 )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 v znení nesk. prepisov pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky DDr. 102/2016 zo dňa 06.05.2016.

**1.2. Dátum vyžiadania posudku:** 06.05.2016

**1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 31.05.2016

**1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 02.06.2016

## 1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- objednávka DDr. 102/2016 zo dňa 06.05.2016 - originál
- výzva DDr. 102/2016 zo dňa 06.05.2016 (Mária Švábová) - originál
- výzva DDr. 102/2016 zo dňa 06.05.2016 (Peter Šváb) - originál
- odborné posúdenie č. P 05278-06-102 vypracované dňa 04.02.2006 - kópia

### 1.5.2. Obstarané znalcom :

- list vlastníctva č. 511 - vytvorený dňa 29.05.2016 cez katastrálny portál
- list vlastníctva na parcelu č. 495/2 nezaložený - vytvorený dňa 01.06.2016 cez katastrálny portál
- kópia z katastrálnej mapy - vytvorená dňa 29.05.2016 cez katastrálny portál
- prehlásenie vlastníka o veku stavieb zo dňa 31.05.2016
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- fotodokumentácia
- inzertná realitná ponuka

## 1.6. Použitý právny predpis:

- Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 v znení nesk. prepisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou Metodiky USI Žilina.

## 1.7. Ďalšie použité predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení nesk. predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení nesk. predpisov
- Metodika ÚSI - Žilina
- Indexy cien stavebných prác ŠÚ SR k 1.Q./2016

## 1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### 2.1.1. Výber použitej metódy:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty majetku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou Metodiky USI Žilina. Kombinovaná metóda nebola použitá, pretože nehnuteľnosť nedosahuje výnos, pre použitie porovnávacej metódy neboli k dispozícii podklady troch podobných nehnuteľností.

### 2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje :

**List vlastníctva č.:** 511

**Vydaný:** vytvorený dňa 29.05.2016 cez katastrálny portál

**Obec:** Biel

**Katastrálne územie:** Biel

**A. Majetková podstata:**

Pozemky

- parc. č. 495/1 - zastavaná plocha o výmere 365 m<sup>2</sup>
- parc. č. 495/3 - zastavaná plocha o výmere 120 m<sup>2</sup>

Stavby

- rodinný dom č.s. 333 na parc. č. 495/3

**B. Vlastníci:**

- Šváb Peter, nar. 08.04.1969 a
- Mária, rod. Vágasiová, nar. 07.09.1966 ..... 1/1

**Poznámky:**

- oznámenie o začatí realizácie záložného práva pod P 243/13

**C. Ľarchy:**

- zriadenie záložného práva v prospech VÚB a.s. pod V-101/06
- zriadenie záložného práva v prospech VÚB a.s. pod V-816/06
- zriadenie záložného práva v prospech VÚB a.s. pod V-416/07
- exekučný príkaz EX 7303/2015-11

List vlastníctva č.: nezaložený

Vydaný: vytvorený dňa 01.06.2016 cez katastrálny portál

Obec: Biel

Katastrálne územie: Biel

**A. Majetková podstata:**

Pozemky

- parc. č. 495/2 - zastavaná plocha o výmere 326 m<sup>2</sup>

**2.1.3. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 31.05.2016 o 11,30 hod. Miestne šetrenie, obhliadka, zameranie a fotodokumentácia vykonaná znalcom v stanovenom termíne a čase za prítomnosti p. Švába.

**2.1.4. Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Pôdorysný náčrt rodinného domu bol predložený v zaslanom odbornom posúdení nekompletný, skutkový stav je zakreslený a doložený fotodokumentáciou v prílohe znaleckého posudku. Na základe výpovede vlastníka bol pôvodný rodinný dom užívaný asi od roku 1968, prístavba v bočnej časti realizovaná v roku 1993, prístavba v zadnej časti realizovaná v roku 2006. K prístavbe neboli predložené žiadne doklady ani povolenia.

**2.1.5. Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutkovým stavom :**

Nehnuteľnosť je v bezpodielovom spoluvlastníctve vlastníkov uvedených na LV 511 pod por. č. 2. Rodinný dom č.s. 333 je zapísaný v LV 511, zakreslený je v kópii z katastrálnej mapy na parc. č. 495/3 spolu s prístavbou, časť zadnej prístavby sa nachádza aj na parc. č. 495/2 - evidovanej na LV, ktorý je k danej parcele nezaložený.

**Na liste vlastníctva č. 511 sú uvedené poznámky a ľarchy - vid' kópia LV 511 v prílohe znaleckého posudku. Iné práva a záväzky, ktoré by viazali na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniikli, neboli oznámené:**

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

Stavby

- rodinný dom č.s. 333 s prístavbou na parc. č. 495/3 a 495/2
- plotové vráta a vrátka
- vonkajšie úpravy

Pozemky

- parc. č. 495/1 - zastavaná plocha o výmere 365 m<sup>2</sup>
- parc. č. 495/3 - zastavaná plocha o výmere 120 m<sup>2</sup>

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

- nie sú

## 2.2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.2.1. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

#### 2.2.1.1. Rodinný dom č.s. 333 na p.č. 495/3

##### Umiestnenie stavby:

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 333 na parc. č. 495/3 a časť zadnej prístavby aj na parc. č. 495/2, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím, v obci Biel.

##### Dispozičné členenie:

V 1.p.p. sa nachádza pivnica, v 1.n.p. sa nachádza chodba, komora, kuchyňa, kúpeľňa, kotolňa a štyri izby.

##### Stavebno-technický popis:

Osadenie do 2 m, základy betónové s izoláciou a podmurovkou, nosná konštrukcia domu v 1.p.p. kameň, v 1.n.p. murovaná z tvárnic pôvodná časť hr. do 40 cm, prístavba hr. 20-30 cm, strop v 1.p.p. železobetónový, v 1.n.p. drevený trámový s podhladom, strecha prevažne sedlová, krytina prevažne AZC vlnité dosky, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu strechy, parapety, fasádne omietky zdrsnené - na zadnej prístavbe nedokončené, obklad žiadny, schody do 1.p.p. drevené bez podstupnic, vnútorné omietky hladké, vnútorný obklad kúpeľne, vane, kuchyne, dvere hladké plné alebo presklené, okná prevažne zdvojené, vonkajšie rolety, podlahy obytných miestností prevažne PVC, podlahy ostatných miestností keramická dlažba, betón a PVC, vykurovanie ústredné, kotol na pevné palivo, radiátory panelové, zdroj teplej vody zásobníkový, elektroinštalácia svetelná a motorická, kanalizácia, rozvod studenej a teplej vody.

##### Vnútorné vybavenie:

V kúpeľni vaňa, umývadlo, batérie obyčajné, splachovací záchod, v kuchyni kuchynská linka na báze dreva s keramickým obkladom, kuchynský drez nerezový, obyčajná batéria, sporák na PB, v komore zásobník TUV, v kotolni kotol na pevné palivo. Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

##### Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom je napojený na elektrinu a obecný vodovod, kanalizácia napojená na žumpu, je možnosť napojenia na plyn. Podľa prehlásenia pôvodná časť postavená v roku 1968, bočná prístavba v roku 1993, zadná prístavba v roku 2006. K prístavbe neboli predložené žiadne doklady ani povolenia. Údržba priemerná - potrebné dokončenie, opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť vzhľadom na vek a údržbu stanovujem na 80 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 30 až 45 cm - životnosť 80-100 rokov).

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

##### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1968	1,2*(2,96*3,91+2,02*1,20)	16,8	120/16,8=7,143
1. NP	1968	4,40*6,75+3,30*5,78	48,77	
1. NP	1993	4,58*6,75+3,20*3,30	41,48	
1. NP	2006	3,40*5,97+3,74*4,00	35,26	
<b>Spolu 1. NP</b>			125,51	120/125,51=0,956

##### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

##### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560

<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.8 zvlakové	110
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
	<b>Spolu</b>	<b>2890</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110	100	110,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	100	520,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
<b>8</b>	<b>Krov</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	100	465,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlabu a zvod, záveterné lišty	55	100	55,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené nad 2/3	220	70	154
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	20.2 plastové	105	100	105,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			

	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	100	95,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	<b>Spolu</b>	<b>5455</b>		<b>5389,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový (1 ks)	65	100	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	50,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (1.8 bm)	99	100	99,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.4 ostatné (3 ks)	45	100	45,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>804</b>		<b>804,0</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	(2890 + 0 * 7,143) / 30,1260	(2890 + 0 * 7,143) / 30,1260	95,93	95,93
1. NP	(5455 + 804 * 0,956) / 30,1260	(5389 + 804 * 0,956) / 30,1260	206,59	204,40

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1968	48	32	80	60,00	40,00
1. NP	1968	48	32	80	60,00	40,00
1. NP - prístavba	1993	23	32	55	41,82	58,18
1. NP - prístavba	2006	10	32	42	23,81	76,19

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1968</b>		
Východisková hodnota	95,93 €/m <sup>2</sup> *16,80 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	3 532,12
Technická hodnota	40,00% z 3 532,12	1 412,85
<b>1. NP z roku 1968</b>		
Východisková hodnota	206,59 €/m <sup>2</sup> *48,77 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	22 081,74
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	204,40 €/m <sup>2</sup> *48,77 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	21 847,66
Technická hodnota	40,00% z 21 847,66	8 739,06
<b>1. NP - prístavba z roku 1993</b>		
Východisková hodnota	206,59 €/m <sup>2</sup> *41,48 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	18 781,02
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	204,40 €/m <sup>2</sup> *41,48 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	18 581,93
Technická hodnota	58,18% z 18 581,93	10 810,97
<b>1. NP - prístavba z roku 2006</b>		
Východisková hodnota	206,59 €/m <sup>2</sup> *35,26 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	15 964,78
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	204,40 €/m <sup>2</sup> *35,26 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	15 795,54
Technická hodnota	76,19% z 15 795,54	12 034,62

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 532,12	3 532,12	1 412,85
1. nadzemné podlažie	56 827,54	56 225,13	31 584,65
<b>Spolu</b>	<b>60 359,66</b>	<b>59 757,25</b>	<b>32 997,50</b>

**Dokončenosť stavby:** (59 757,25€ / 60 359,66€) \* 100 % = **99,00 %**

#### 2.2.1.2. PLOT - plotové vráta a vrátka

Jedná sa o plotové vráta a plotové vrátka kovové s drevenou výplňou užívané od roku 1993. Plot postavený v roku 1968 a je značne schátraný - nie je predmetom znaleckého posudku. Životnosť stanovujem 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
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plotové vráta a vrátka	1993	23	17	40	57,50	42,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,307 * 0,95$	828,97
Technická hodnota	$42,50 \% \text{ z } 828,97 \text{ €}$	352,31

**2.2.1.3. VONKAJŠIE ÚPRAVY****2.2.1.3.1. Vonkajšia úprava: prípojka vody**

Jedná sa o prípojku vody od vodomernej šachty k rodinnému domu cez parc. č. 495/1, užívanú od roku 1993. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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 navítavacieho pásu  
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 1 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	1993	23	17	40	57,50	42,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,307 * 0,95$	129,50
Technická hodnota	$42,50 \% \text{ z } 129,50 \text{ €}$	55,04

**2.2.1.3.2. Vonkajšia úprava: vodomerná šachta**

Jedná sa o vodomernú šachtu užívanú od roku 1993. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
 Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia  
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
 Počet merných jednotiek:  $1,00 * 1,00 * 1,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom



Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1993	23	27	50	46,00	54,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,307 * 0,95$	557,27
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 557,27 \text{ €}$	300,93

**2.2.1.3.3. Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie**

Jedná sa o prípojku kanalizácie od žumpy cez parc. č. 495/1 k rodinnému domu užívanú do roku 1993. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
<b>Položka:</b>	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	4 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,307$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	1993	23	27	50	46,00	54,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,307 * 0,95$	267,73
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 267,73 \text{ €}$	144,57

**2.2.1.3.4. Vonkajšia úprava: žumpa**

Jedná sa o žumpu za rodinným domom, podľa výpovede vlastníka objemu asi  $8 \text{ m}^3$ , užívanú do roku 1993. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,307$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	1993	23	27	50	46,00	54,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,307 * 0,95$	1 891,48
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1 891,48 \text{ €}$	1 021,40

### 2.2.1.3.5. Vonkajšia úprava: altánok

Jedná sa o altánok nad vstupom užívaný od roku 2007. Životnosť stanovujem na 30 r.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha  
**Kód KS:** 2ex Jednobytové budovy

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:**  $2,20 \cdot 2,40 = 5,28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{\text{CV}} = 2,307$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{\text{M}} = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	2007	9	21	30	30,00	70,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,28 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,307 \cdot 0,95$	1 198,50
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1 198,50 \text{ €}$	838,95

### 2.2.2. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 333 na p.č. 495/3	59 757,25	32 997,50
plotové vráta a vrátka	828,97	352,31
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
prípojka vody	129,50	55,04
vodomerná šachta	557,27	300,93
prípojka kanalizácie	267,73	144,57
žumpa	1 891,48	1 021,40
altánok	1 198,50	838,95
<b>Celkom:</b>	<b>64 630,70</b>	<b>35 710,70</b>

### 2.3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.3.1. STAVBY NA BÝVANIE

##### 2.3.1.1. Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Biel, vzdialenej od okresného mesta Trebišov asi 66 km a asi 10 km od mesta Kráľovský Chlmec, v zastavanom území obce, na okraji obce. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou výrazne nižší. Jedná sa o rodinný dom s dvorom a záhradou, s priemerným dispozičným riešením, nehnuteľnosť je v priemernom technickom stave - potrebné dokončenie aj oprava, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstvo - altánok, dreváreň, pracovné možnosti v mieste obmedzené, hustota obyvateľstva - malá, orientácia obytných miestností dve na východ, jedna na juh, jedna na západ, terén rovinný, možnosť napojenia na elektrinu, vodovod a plyn, doprava autobusová a železničná, občianska vybavenosť - OcÚ, MŠ, ZŠ, obchod so zmiešaným tovarom, pošta, knižnica, prírodná lokalita v blízkosti - rieka Tisa a jej mŕtve ramená, životné prostredie - bežný hluk a prach od dopravy, možnosť ďalšieho rozšírenia malá. Nehnuteľnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú. Koeficient predajnosti stanovujem na 0,20 (v zmysle Metodiky USI Žilina je odporúčaný koeficient predajnosti pre ostatné obce v intervale 0,20-0,30).



### 2.3.1.2. Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je možné využívať na bývanie.

### 2.3.1.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva č. 345 sú uvedené poznámky a ťarchy - viď. kópia LV 345 v prílohe znaleckého posudku. Iné práva a záväzky, ktoré by viazali na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezankli, neboli oznámené.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,20

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,020	13	0,26
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,200	30	6,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,200	8	1,60
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,110	6	0,66
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom s priemerným dispozičným riešením	III.	0,200	10	2,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> pracovné možnosti mimo miesto, nezamest. nad 20 %	V.	0,020	9	0,18

<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,400	5	2,00
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svah. pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,200	7	1,40
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,200	7	1,40
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,110	8	0,88
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,200	20	4,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>38,30</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 38,3 / 180$	0,213
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 35\,710,70 \text{ €} * 0,213$	<b>7 606,38 €</b>

### 2.3.2. POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Parcely sa nachádzajú v obci Biel, v zastavanom území, v evidencii nehnuteľnosti vedené ako zastavaná plocha. Zastavané sú rodinným domom so štandardným vybavením, doprava autobusová a železničná, poloha obytná, infraštruktúra - dobrá vybavenosť, možnosť napojenia na elektrinu, plyn a vodovod. Povyšujúce ani redukovujúce faktory neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
495/1	zastavaná plocha a nádvorie	365	365,00	1/1	365,00
495/3	zastavaná plocha a nádvorie	120	120,00	1/1	120,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>485,00</b>

Obec:

Biel

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,80

$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,8160
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8160$	2,71 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 485,00 \text{ m}^2 * 2,71 \text{ €/m}^2$	1 314,35 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 495/1	989,15
parcelsa č. 495/3	325,20
<b>Spolu</b>	<b>1 314,35</b>

### III. ZÁVER

#### 3.1. Citácia otázok zadávateľa a stručné odpovede na ne:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 333 na parc. č. 495/3, katastrálne územie Biel, s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky DDr. 102/2016 zo dňa 06.05.2016.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty majetku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou Metodiky USI Žilina. Kombinovaná metóda nebola použitá, pretože nehnuteľnosť nedosahuje výnos, pre použitie porovnávacej metódy neboli k dispozícii podklady troch podobných nehnuteľností.

#### Rekapitulácia :

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 7 606,38 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda poloh. diferenc.

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 1 314,35 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda poloh. diferenc.

#### 3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
rodinný dom č.s. 333 na p.č. 495/3	7 028,47
plotové vráta a vrátka	75,04
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka vody	11,72
vodomerná šachta	64,10
prípojka kanalizácie	30,79
žumpa	217,56
altánok	178,70
<b>Spolu stavby</b>	<b>7 606,38</b>
<b>Pozemky</b>	
LV 511 - parc. č. 495/1 (365 m <sup>2</sup> )	989,15
LV 511 - parc. č. 495/3 (120 m <sup>2</sup> )	325,20
<b>Spolu pozemky (485,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 314,35</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>8 920,73</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>8 900,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **8 900,00 €**

Slovom: **Osemtisícdeväťsto Eur**

V Trebišove 02.06.2016

.....  
Ing. I. Weissová

#### 3.3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 511 sú uvedené poznámky a ťarchy - vid'. kópia LV 511 v prílohe znaleckého posudku. Iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené.

## IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva - 2 x
- list vlastníctva - 2 x
- kópia z mapy
- situácia
- prehlásenie o veku
- pôdorysný náčrt
- fotodokumentácia
- inzertná realitná ponuka