

Znalec : Ing. Lenka Ďurechová, J. Halašu 1, 911 08 Trenčín
Zadávateľ : DUPOS dražobná, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava
Číslo (spisu) objednávky : písomná, zo dňa : 2.8.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 190/2018

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 1863 na p.č. 408 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č. 408,409 v katastrálnom území Trenčianske Biskupice.

Počet strán (z toho príloh) : 27/7

Počet vyhotovení : 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania :

Stanoviť všeobecnú rodinného domu s.č. 1863 na p.č. 408 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č. 408,409 v katastrálnom území Trenčianske Biskupice, obec Trenčín, okres Trenčín.

2. Účel znaleckého posudku: výkon dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.8.2018 (dátum obhliadky)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.9.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa : 2.8.2018
- Znalecký posudok č. 46/2012 znalca Ing. Miroslava Podhradského prevzaté : - Pôdorys rodinného domu s.č. 1863

b) Získané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností a porovnanie predloženej právnej dokumentácie so skutkovým stavom.

Fotodokumentácia.

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2547, k.ú. – Trenčianske Biskupice, zo dňa : 4.9.2018, vytvorený cez katasterportal
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 408,409 k.ú. Trenčianske Biskupice, vytvorená cez katasterportál,zo dňa : 4.9.2018

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška č. 228/2018 Z. z. - Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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

Zákon č. 65/2018 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby stanovená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie je potrebné vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu). Pre porovnanie neboli dostupné v deň obhliadky vyhovujúce súbory nehnuteľností. Z tohto dôvodu nie je porovnávací metóda použitá.

Kombinovaná metóda (používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu). Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom).

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (používa sa len pozemky schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnanie je vyhotovené len na základe vybraných nehnuteľností z internetovej ponuky RK.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrt'rok 2018-2,458.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Pre stanovenie VŠH pozemkov bola tiež použitá metóda polohovej diferenciacie. Pozemok je zastavaný stavbou bytového domu, z tohto dôvodu nie je použitá porovnávací metóda.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.: 2547, k.ú. Trenčianske Biskupice

Vytvorený: cez katastrálny portál zo dňa : 4.9.2018

Vlastníci nehnuteľností a ich podiely :

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 408	zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 272 m ²	umiest. poz. 2
Parc.č. 409	záhrady	o výmere 817 m ²	umiest. poz. 2

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súp.č. 1863 na pozemku KN p.č. 408 Rodinný dom

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

7 Resek Ladislav r. Resek, Mateja Bela 2462/24, Trenčín, PSČ 911 01, SR
spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka :

P 153/16 - Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k. 102456147/2016 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: rodinný dom súp.č. 1863 na parc.č. 408 a na pozemky C KN parc.č. 408, 409, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, v.z. 53/16

Poznámka:

P 694/16 - Exekútorický úrad Prievidza, súdny exekútor JUDr. René Matuška, EX 4492/16 - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva nehnuteľnosti: parcely registra CKN parc.č. 408,409 a stavbu rodinný dom so súp.č. 1863 na parc.č. 408 v prospech: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, 813 66 Bratislava. Zákaz povinnému nakladať so svojím majetkom, ktorý podlieha exekúcií.Zm.č. 232/16

Poznámka :

P-70/2018 Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k. 100049702/2018 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: rodinný dom súp.č. 1863 na parc.č. 408 a na pozemky C KN parc.č. 408, 409, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. zmč.31/18

Poznámka :

P-335/2018 - Exekútorický úrad Prievidza, súdny exekútor JUDr. René Matuška, 205 EX 579/18 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: pozemky registra C KN parc.č. 408,409 a na stavbu rodinný dom so súp.č. 1863 na parc.č. 408 v prospech: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, 813 66 Bratislava. Zákaz povinnému nakladať so svojím majetkom, ktorý podlieha exekúcii. Zm.č. 127/18

Poznámka :

P-410/2018 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V 5727/12) na rodinný dom so súpisným číslom 1863 na parc. č. 408 a na pozemky CKN parc. č. 408, 409 veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, spôsob realizácie: dobrovoľná dražba - zm.č. 150/18

Poznámka :

P-426/2018 - Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č. 101313008/2018 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: stavba so súp. číslom 1863 na pozemku registra C-KN parcele číslo 408 a na pozemky registra C-KN parcely číslo 408, 409, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, zm.č. - 160/18

Titul nadobudnutia :

V 5801/12 Kúpna zmluva Vz. 293/12

C. Ďarchy:

Por.č.: 7

V 5727/12 Záložné právo na rodinný dom súpisné číslo 1863 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 408 a na pozemky registra C KN s parcelným číslom 408, 409 v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva a Mandátnej zmluvy zo dňa 28.11.2012. Vz. 293/12

Por.č.: 7

Z 1786/16 - Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k. 102456147/2016 zo dňa 28.01.2016 (právopl. Dňa 14.03.2016) o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: rodinný dom súp.č. 1863 na parc.č. 408 a na pozemky C KN parc.č. 408, 409, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane V.z.70/16

Por.č.7

Z 4567/16 EX 1185/2016 Exekútorický úrad Pezinok súdny exekútor JUDr.Vladimír Sucháček Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na rodinný dom súpisné číslo 1863 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 408 a na pozemky registra C KN s parcelným číslom 408, 409 v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Trenčín, Jilemnického 3760, Trenčín, IČO 30807484. vz.148/16
Por.č.: 7

Z 6651/16 - Exekútorický úrad Považská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Ing. Oľga Hlucháňová, EX 1203/2016 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti rodinný dom so súpisným číslom 1863 na pozemku CKN parc. č. 408 a na pozemky CKN parc. č. 408, 409 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, Bratislava, pob. Partizánska 2315, Trenčín, IČO: 35937874 - vz.222/16
Por.č.: 7

Z 79/17 - Exekútorický úrad Prievidza, súdny exekútor JUDr. René Matuška, EX 4492/16 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcely registra CKN parc.č. 408,409 a stavbu rodinný dom so súp.č. 1863 na parc.č. 408, vl. pod B:7 (Resek Ladislav) v prospech: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, 813 66 Bratislava. Zm.č. 6/17
Por.č.: 7

Z-1010/2018 - Právoplatné Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k. 100049702/2018 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: rodinný dom súp.č. 1863 na parc.č. 408 a na pozemky C KN parc.č. 408, 409, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. zmč. - 56/18
Por.č.: 7

Z-4032/2018 právoplatné rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č. 101313008/2018 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: stavba so súp. číslom 1863 na pozemku registra C-KN parcele číslo 408 a na pozemky registra C-KN parcely číslo 408, 409, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, zmč.170/18

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetím bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 24.8.2018. Vlastník nehnuteľnosti v termíne stanovenom v objednávke nehnuteľnosť nespřístupnil. Bol telefonicky kontaktovaný . Žiadal obhliadku preložiť na iný termín. Dohodnutý telefonický termín prekladal a potom sa už neozval. Keďže vlastník v stanovenom termíne na obhliadku a zameranie nehnuteľnosti nespřístupnil postupuje znalec *pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst.3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.*

Pri vypracovaní znaleckého posudku znalec vychádza z dostupných podkladov – t.j, z predloženého znaleckého posudku č. 46/2012 znalca Miroslava Podhradského a z vonkajšej vizuálnej obhliadky stavby. Fotodokumentácia vyhotovená dňa: 24.8.2018 – len vonkajšie strany domu z komunikácie. Zameranie nebolo možné vykonať vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosti neboli na zameranie a obhliadku sprístupnené

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

Projektová dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 46/2012. Skutkový stav nebolo možné preveriť vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola znalcovi na zameranie a obhliadku sprístupnená. Oproti pôvodnej výkresovej dokumentácie, ktorá je v predloženom

znaleckom posudku a fotodokumentácie – je dom v stave pripravovanej rekonštrukcie – bez strechy, stropov, okien a dverí. Z pôvodnej stavby RD zostali len základy, obvodové múry a priečky.

Na pozemku KN 408 na hrane pozemku (z ľavej strany domu) bola v deň obhliadky postavená drobná stavba. Nakoľko stavby neboli na obhliadku a zameranie sprístupnené (drobná stavba nie je v predložennom znaleckom posudku uvedená) nie je táto stavba predmetom ocenenia.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Porovnať súlad popisných a geodetických údajov nie je možné presne zistiť, nakoľko stavba nebola na zameranie a obhliadku sprístupnená.

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

- rodinný dom s.č. 1863
- vonkajšie úpravy
- pozemok KN parc.č.408,409 k.ú. Trenčianske Biskupice

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 1863

Technický popis rodinného domu je prevzatý z predloženého znaleckého posudku.

Oceňovaný rodinný dom je postavený v mestskej časti Trenčín – časť Trenčianske Biskupice. Je samostatne stojaci, nepodpivničený s jedným nadzemným podlažím. Podľa predloženého ZP bol rodinný dom postavený v roku 1935 (znalec sa odvoláva na prehlásenia susedov).

Dom je postavený na betónových základoch . Z ľavej strany je viditeľné dodatočné prevedenie zvislej izolácie základov. Obvodové murivo je vyhotovené z tehál, priečky tehlové. Dom v deň obhliadky podľa vizuálnej obhliadky bez stropov a bez zastrešenia .

Dom bol v deň obhliadky v stave započatej kompletnej rekonštrukcie stavby. Rodinný dom je oceňovaný ako rozostavaná stavba s vnútorným vybavením podľa pôvodnej stavby (vnútorné vybavenie je prevzaté z predloženého znaleckého posudku).

Podľa predloženého ZP rodinný dom dispozične pozostával z nasledovných miestností : závetrie, tri izby v zadnej časti domu, kuchyňa a dve izby + malá izba , z ktorej je prístupná komora v prednej časti domu.

Už v roku 2012 bol rodinný dom odpojený od energií a jeho údržba bola zanedbaná. Pôvodne bol dom napojený na verejný rozvod NN vzdušným káblovým vedením a na verejný rozvod vody a kanalizáciu.

Dom bol v stave (v deň obhliadky) bez vnútorného vybavenia.

V kúpeľni sa nachádzala liatinová vaňa, umývadlo a WC. Kuchyňa bola už v roku 2012 bez vybavenia.

Povrchy podláh v zmysle predloženého ZP – v obytných miestnostiach prehnité drevené doskové podlahy, v kúpeľni – bola keramická dlažba. V deň obhliadky dom bez podláh a bez vonkajších aj vnútorných omietok. Okná boli drevené dvojité, dvere drevené plné s oceľovými zárubňami. Zastrešenie domu bolo riešené v časti sedlovým krovom s krytinou z cementovej škridle, ktorá

bola na konci životnosti a v časti bola tvorená plochou strechou. Klampiarske konštrukcie boli vyhotovené z pozinkovaného plechu. Stropy v dome boli drevené trámové s rovným podhľadom. Vykurovanie domu bolo lokálnymi kachľami na pevné palivo. Dom vyžaduje dokončenie započatých rekonštrukčných prác.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	1935	8,05*14,7-6,4*1,9	106,18	120/106,18=1,130

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	100	865,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	0,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	0	0,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.5 z cementových drážkoviek	355	0	0,0
12	Klambiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	0,0
13	Klambiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3	220	0	0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	0	0,0

23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	0	0,0
	Spolu	5855		2695,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	0,0
	Spolu	275		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5855 + 275 * 1,130)/30,1260$	$(2695 + 0 * 1,130)/30,1260$	204,67	89,46

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1935	83	12	95	87,37	12,63

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$204,67 \text{ €/m}^2 * 106,18 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,10$	58 758,60
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$89,46 \text{ €/m}^2 * 106,18 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,10$	25 683,03
Technická hodnota	12,63% z 25 683,03	3 243,77

Dokončenosť stavby: $(25\,683,03\text{€} / 58\,758,60\text{€}) * 100\% = 43,71\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 oplatenie bočné

Oplatenie predné, ktoré bolo v predloženom znaleckom posudku oceňované bolo zdemontované a z tohto dôvodu nie je ani predmetom ocenenia. Z prednej strany domu bolo v deň obhliadky vyhotovené len dočasné oplatenie z pletiva. Oceňované je len bočné oplatenie záhrady. Toto oplatenie nebolo možné presne identifikovať (celková dĺžka a výška) , vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola znalcom na obhliadku a zameranie sprístupnená je oplatenie oceňované v zmysle predloženého znaleckého posudku. Oplatenie bolo podľa predloženého ZP postavené v roku 1998.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	54,60m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	106,47m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 54,60 m

Plošná plocha výplne: $54,6 * 1,95 = 106,47 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplatenie bočné	1998	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(54,60\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 106,47\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,458 * 1,10$	4 462,70
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 4\,462,70 \text{ €}$	2 677,62

2.2.2 studňa vo dvore domu

Studňa je oceňovaná v zmysle predloženého znaleckého posudku. Je narážaná a je umiestnená vo dvore domu. Nemá elektrické ani ručné čerpadlo vody.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná

Hĺbka: 6 m

Priemer: 25 mm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa vo dvore domu	1975	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 6\text{m}) * 2,458 * 1,10$	966,55
Technická hodnota	28,33 % z 966,55 €	273,82

2.2.3 studňa v záhrade

V záhrade za rodinným domom je umiestnená ďalšia narážaná studňa. V zmysle predloženého ZP je na studni osadené ručné čerpadlo vody.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 25 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa v záhrade	1985	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 6\text{m} + 71,03 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,458 * 1,10$	1 158,61
Technická hodnota	45,00 % z 1 158,61 €	521,37

2.2.4 vodomerná šachta

Vodomerná šachta je umiestnená pred rodinným domom. Ide o monolitickú šachtu s oceľovým poklopom, vyhotovená bola v roku 1985.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,25 * 1,15 * 1,65 = 2,37 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1985	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,37 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,10$	1 629,36
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 1\ 629,36 \text{ €}$	553,98

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 1863	25 683,03	3 243,77
oplotenie bočné	4 462,70	2 677,62
Studne		
studňa vo dvore domu	966,55	273,82
studňa v záhrade	1 158,61	521,37
Celkom za Studne	2 125,16	795,19
vodomerná šachta	1 629,36	553,98
Celkom:	33 900,25	7 270,56

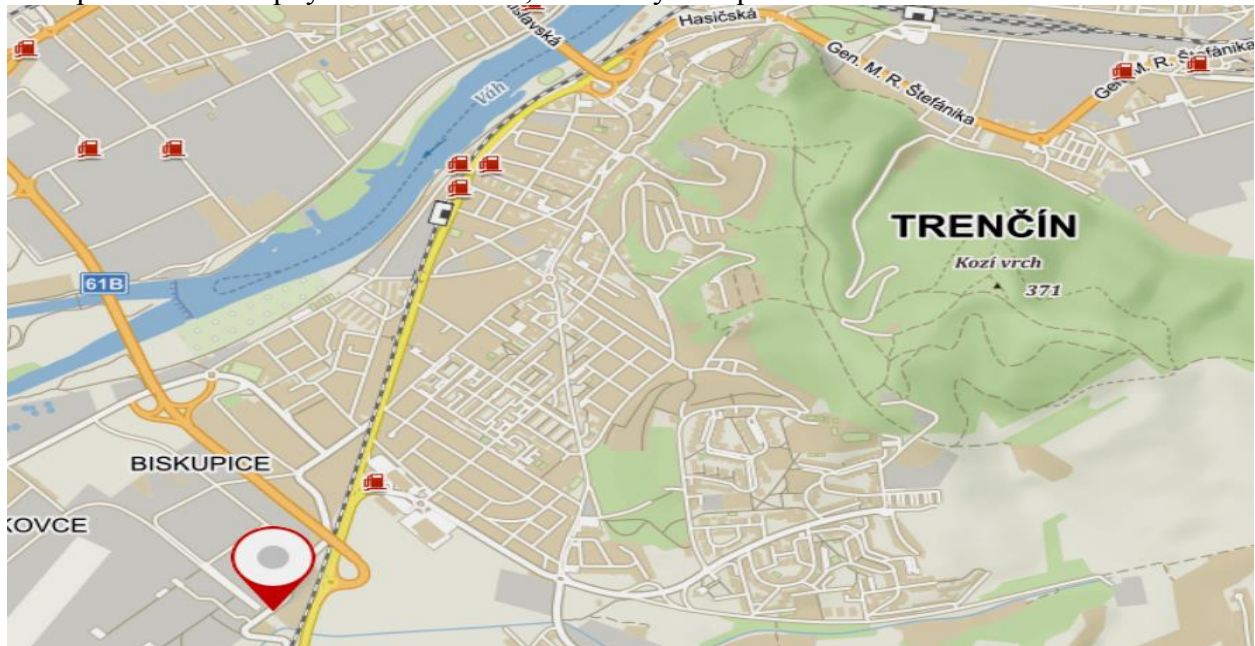
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaný rodinný dom je prístupný z miestnej prístupovej komunikácie – Legionárskej ulice, ktorá vedie z krajského mesta Trenčín v smere na obec Trenčianska Turná. V lokalite je možnosť napojenia sa na všetky verejné inžinierske siete a to konkrétne – voda, plyn, elektro, kanalizácia. Na okolitých pozemkoch sú postavené staršie rekonštruované rodinné domy aj novostavby rodinných domov. Oproti rodinnému domu je areál Leteckých opravovní spolu s letiskom. Zástavka MHD aj prímestskej autobusovej dopravy je v dosahu do 5 minút pešej chôdze. V dosahu do 5 minút cesty autom a 10 min cesty MHD sa nachádza základná škola, materská škola, reštaurácia Perla + obchodíky, miestna tržnica, nemocnica.

V dosahu cca 1,5 km sa nachádza obchodné centrum Tesco, Laugarício, Baumax, Kaufland a pod. Tu je možnosť aj napojenia sa na diaľničnú sieť Bratislava – Žilina. Napojenie sa na diaľnicu je možné aj priamo cez Trenčianske Biskupice.

Ide o lokalitu s rýchlou dostupnosťou s centrom krajského mesta Trenčín ako aj s dobrou dostupnosťou s nákupnými možnosťami, ale so zvýšenou prašnosťou a hlučnosťou.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Oceňovaný rodinný dom sa v deň obhliadky nevyužíval na bývanie. Stavba domu bola poškodená (nedokončená) resp. pripravená na kompletnú rekonštrukciu. Po prestavbe domu bude možné stavbu využívať na trvalé rodinné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká vyplývajúce z predloženého LV č.2547 – v časti C – Ťarchy :

Por.č.: 7

V 5727/12 Záložné právo na rodinný dom súpisné číslo 1863 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 408 a na pozemky registra C KN s parcelným číslom 408, 409 v prospech : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva a Mandátnej zmluvy zo dňa 28.11.2012. Vz. 293/12

Por.č.: 7

Z 1786/16 - Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k. 102456147/2016 zo dňa 28.01.2016 (právopl. Dňa 14.03.2016) o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: rodinný dom súp.č. 1863 na parc.č. 408 a na pozemky C KN parc.č. 408, 409, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane V.z.70/16

Por.č.7

Z 4567/16 EX 1185/2016 Exekútorický úrad Pezinok súdny exekútor JUDr.Vladimír Sucháček Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na rodinný dom súpisné číslo 1863 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 408 a na pozemky registra C KN s parcelným číslom 408, 409 v prospech Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Trenčín, Jilemnického 3760, Trenčín, IČO 30807484. vz.148/16

Por.č.: 7

Z 6651/16 - Exekútorický úrad Považská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Ing. Oľga Hlucháňová, EX 1203/2016 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti rodinný dom so súpisným číslom 1863 na pozemku CKN parc. č. 408 a na pozemky CKN parc. č. 408, 409 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, Bratislava, pob. Partizánska 2315, Trenčín, IČO: 35937874 - vz.222/16

Por.č.: 7

Z 79/17 - Exekútorický úrad Prievidza, súdny exekútor JUDr. René Matuška, EX 4492/16 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcely registra CKN parc.č. 408,409

a stavbu rodinný dom so súp.č. 1863 na parc.č. 408, vl. pod B:7 (Resek Ladislav) v prospech: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, 813 66 Bratislava. Zm.č. 6/17

Por.č.: 7

Z-1010/2018 - Právoplatné Rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č.k. 100049702/2018 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: rodinný dom súp.č. 1863 na parc.č. 408 a na pozemky C KN parc.č. 408, 409, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. zmč. - 56/18

Por.č.: 7

Z-4032/2018 právoplatné rozhodnutie Daňového úradu v Trenčíne č. 101313008/2018 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť: stavba so súp. číslom 1863 na pozemku registra C-KN parcele číslo 408 a na pozemky registra C-KN parcely číslo 408, 409, zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, zmč.170/18

Znalcovi neboli v deň obhliadky známe žiadne iné riziká, ktoré by boli spojené s využitím nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavieb ÚSI ŽU v Žiline odporúčaný pre bytové budovy v krajských mestách v rozmedzí medzi 0,50-0,60 s možnosťou jeho zvýšenia o hodnotu 0,15. Znalcom stanovený na hodnotu 0,75 vzhľadom na cenovú úroveň nehnuteľností v ponukách realitných kancelárií na realitných serveroch za účelom dosiahnutia odpovedajúcej cenovej úrovne na realitnom trhu s ohľadom na druh stavby.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	13	9,75
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,413	8	3,30
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	7	15,75
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50
6	Typ nehnuteľnosti				

	priemerný - dom v zástavbe - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	9	20,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	2,250	6	13,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdravotníctvo, obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	10	22,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,413	8	3,30
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,750	9	6,75
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť				
	bez zmeny	III.	0,750	8	6,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,413	7	2,89
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,075	4	0,30
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			180	214,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 214,55 / 180$	1,192
Všeobecná hodnota	$V_{SHS} = TH * k_{PD} = 7\,270,56 \text{ €} * 1,192$	8 666,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 zastavané plochy a nádvoría , záhrady

Oceňovaný pozemok KN p.č. 408 je vedený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 272 m². Na tomto pozemku je postavená stavba rodinného domu s.č. 1863. Pozemok KN p.č. 409 je evidovaný v katastri nehnuteľností ako záhrada. Končí pri železničnej trati. Pozemky sú rovinné umiestnené mimo zastavaného územia mesta Trenčín, k.ú. Trenčianske Biskupice. Prístup k domu je priamo z miestnej prístupovej komunikácie - Legionárskej ulice. Oproti domu je areál leteckých opravovní a letiska Trenčín. Oceňované pozemky sú úzke a dlhé. Sú umiestnené medzi miestnou prístupovou komunikáciou Legionárskou ulicou a železničnou traťou, po ktorej premáva vlak na trase Trenčín - Chynorany. V lokalite je možnosť napojenia sa na verejný rozvod vody, elektro, kanalizáciu a plyn.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
408	zastavané plochy a nádvoría	272	272,00	1/1	272,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,25
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	1,35
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,35 * 1,00$	3,0375
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,0375$	80,68 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 272,00 \text{ m}^2 * 80,68 \text{ €/m}^2$	21 944,96 €

3.2.1.3 záhrady

Pozemok KN p.č. 409 je vedený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Ide o záhradu za stavbou rodinného domu. Pozemok je široký cca 10m a končí pri železničnej trati, kde je ochranné pásmo trate. Z tohto dôvodu je

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
409	záhrada	817	817,00	1/1	817,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,25
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Nižší stupeň využitia, blízkosť železničnej trate, tvar pozemku, šírka	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	1,8000
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,8000$	47,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 817,00 \text{ m}^2 * 47,81 \text{ €/m}^2$	39 060,77 €

III. ZÁVER

Rodinný dom s.č. 1863 na p.č. 408 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č. 408,409 v katastrálnom území Trenčianske Biskupice.

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pre stanovenie VŠH nehnuteľností bola znalcom použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda na stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá (v lokalite neboli v deň obhliadky nehnuteľnosti vhodné na porovnanie).

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 1863	3 866,57
oplotenie bočné	3 191,72
Studne	
studňa vo dvore domu	326,39
studňa v záhrade	621,47
Spolu za Studne	947,87
vodomerná šachta	660,34
Spolu stavby	8 666,51
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 408 (272 m ²)	21 944,96
záhrady - parc. č. 409 (817 m ²)	39 060,77
Spolu pozemky (1 089,00 m²)	61 005,73
Všeobecná hodnota celkom	69 672,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	69 700,00

Slovom: Šestdesiatdeväťtisíc sedemsto Eur

V Trenčíne, dňa: 6.9.2018

Ing. Lenka Ďurechová

IV. PRÍLOHY

- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa : 2.8.2018
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2547, k.ú. – Trenčianske Biskupice, zo dňa : 4.9.2018, vytvorený cez katasterportal
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 408,409 k.ú. Trenčianske Biskupice, vytvorená cez katasterportál,zo dňa : 4.9.2018
- Pôdorys rodinného domu s.č. 1863 prevzatý z predloženého ZP č.46/2012
- Fotodokumentácia
- strana č.5 - z predloženého ZP č. 46/2012 ako doklad o veku stavby