

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ: MBtrend, s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava (pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou Dupos dražobná spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava)

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka DD 2-2021 zo dňa -17.2.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 78/2021 {202100879874}

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: Rodinný dom s.č. 373 na parc. č. 147 s príslušenstvom a pozemky na parc.č 147 vo výmere 497 m² zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 148 vo výmere 814 m² záhrada zapísané na LV č. 599 v kat. území Leles, obec Leles, okres Trebišov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.



Počet strán posudku: 35 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 4 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2xCD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky zo dňa 17.2.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : Rodinný dom s.č. 373 na parc. č. 147 s príslušenstvom a pozemky na parc.č 147 vo výmere 497 m² zastavaná plocha a nádvoria a parc.č. 148 vo výmere 814 m² záhrada zapísané na LV č. 599 v kat. území Leles, obec Leles, okres Trebišov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.2.2021 / písomná objednávka/

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11.3.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.5.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka DD 2-2021 zo dňa 17.2.2021
- Potvrdenie o veku RD a stavieb na p.č. 147 zo dňa 18.4.2008 vydané obcou Leles

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 599 k.ú. Leles zo dňa 25.4.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leles zo dňa 25.4.2021, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 11.3.2021
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti vykonané 11.3.2021

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 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 výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4. štvrťrok r.2020, spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

7. Definície 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 pohnútkou.

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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **4. štvrtrok 2020**.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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 treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli zistené

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.

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek, m² podlahovej plochy pre nebytové priestory.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrtroku 2020 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej

stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu

TS = 100 - O [%], VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavieb je určené:

a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)

b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (rodinný dom)

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenajímaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenajímať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH * kPD [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov (zastavaných a určených územným plánom na iný účel využitia) v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nedosahuje výnos z dôvodu, že vlastnícky vzťah k budove na posudzovanom pozemku je totožný ako aj k hodnotenému pozemku. Metóda polohovej diferenciacie: Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 599 v k.ú. Leles, obec Leles, okres Trebišov zo dňa 25.4.2021 vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 147 zastavané plochy a nádvoria o výmere 497 m²

parc.č. 148 záhrady o výmere 814 m²

STAVBY

súp.č. 373 na parc.č. 147 rodinný dom

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby**Vlastník**

1 Varga Erik, Leles 373, Leles, PSČ 076 84, SR Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka P-262/2019- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva SLSP a.s. Tomášiková 48,832 37

Bratislava k nehnuteľnostiam s.č.373 na parc.č.147,a pozemky parc.č.147,148 na podiel

pod B1-1/1-ine zo dňa 25.07.2019-č.z. 153/2019 - Oznámenie o postúpení pohľadávky z

postupcu: SLSP,a.s., IČO:00151653 so sídlom Tomašikova 48,832 37 Bratislava na základe

Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 1097/2020/CE zo dňa 18.12.2020 na postupníka: DPS

financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 4671393 zo dňa

21.01.2021, č.z. - 32/2021

Poznámka P-206/2020 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO:36421561 - Oznámenie

o opakovanej dobrovoľnej dražbe D 400119 zo dňa 04.06.2020 na nehnuteľnosti: stavba -

rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č. 147, 148 pod B1 v 1/1,

č.z. - 79/2020

Poznámka P-272/2020 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO:36421561 - Notárska

zápisnica N 314/2020, Nz 19458/2020 - Osvedčenie o neúspešnej dražbe zo dňa 15.07.2020

na nehnuteľnosti: stavba - rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra

CKN č. 147, 148 pod B1 v 1/1, č.z. - 111/2020

Poznámka P-400/2020-Poznamenáva sa, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností

5Ex 403/20-10, od exekučného úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško v prospech: Železnice

Slovenskej republiky, Klemensova 8, 810 00 Bratislava, IČO:31364501 na nehnuteľnosti: stavba - ako rodinný

dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č. 147, 148, zo dňa 26.08.2020, č.z. - 143/2020

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva N-189/99,Nz-189/99 vedené pod V-196/99

ČASŤ C. Tarchy:

Z-179/2021 - Oznámenie o postúpení pohľadávky z postupcu: SLSP,a.s., IČO:00151653 so sídlom Tomašikova

48,832 37 Bratislava na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 1097/2020/CE zo dňa 18.12.2020 na

postupníka: DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 4671393, ktorá bola

zabezpečená zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam pod V-517/08 na nehnuteľnosti: stavba -

rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č. 147, 148 pod B1 v 1/1, zo dňa 21.01.2021,

č.z. - 32/2021

Exekútorský úrad v Trebišove-súdny exekútor JUDr. Marianna Vargová, Hviezdoslavova 1234/4, 075 01

Trebišov- Exekučný príkaz č.EX.125/2013-11 na zriadenie ex. záložného práva k stavbe s.č. 373 na parc.č. 147 a

parc.č.147,148 zo dňa 23.08.2013 vedené v registri Z-1408/2013-115/2013

Z-1793/2020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 5Ex 403/20-12, od exekučného úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško v prospech: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 810 00 Bratislava, IČO: 31364501 na nehnuteľnosti: stavba - ako rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č. 147, 148, zo dňa 18.09.2020, č.z. - 159/2020

Z-179/2021 - Oznámenie o postúpení pohľadávky a pokračovaní vo výkone záložného práva č. 1097/2020/CE v prospech:DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 46713930 na nehnuteľnosti: stavba - rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č. 147, 148 pod B1 v 1/1 zo dňa 21.01.2021, č.z. - 32/2021

Iné údaje: bez zápisu

Poznámka : bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.3.2021 o 10 : 00 hod. Znalcovi obhliadka bola umožnená. Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. interiér, exteriér RD, okolie rodinného domu. Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná dňa 11.3.2021 o 10:00hod pri obhliadke . Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 11.3.2021.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby RD .

Skutkový stav bol zistený meraním pri obhliadke a je zakreslený v pôdorysnom náčrte RD a v situácií ohodnocovanej nehnuteľnosti , ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku .

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 599 zo dňa 25.4.2021 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.4.2021 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- rozdiely neboli zistené

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

Rodinný dom s.č. 373 k.u. Leles
Garáž bez súpisného čísla
Murovaný sklad
Plot predný od ulice
Plot bočný a zadný zo severnej časti dvora
Studňa kovaná
NN prípojka
Kanalizačná prípojka
Žumpa betónová
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Chodník pred vstupom do RD
Vonkajšie WC
Pásky pre auto a spevnená plocha z monolitického betónu
Krytá terasa pri RD

Pozemky:

parc.č. 147 zastavané plochy a nádvorí o výmere 497 m²
parc.č. 148 záhrady o výmere 814 m²
podľa LV č. 599 zo dňa 25.4.2021, vytvorené cez katastrálny portál

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 373 k.u. Leles

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatné stojací RD s.č. 373 na parc.č. 147 nachádzajúci sa v zastavanom území obce Leles, kat. územie Leles, umiestnený pri miestnej komunikácii ul. Blatná na okraji obce v jej severnej časti na rovinatom pozemku v obci Leles, kat. územie Leles.

RD je zrealizovaný ako jednopodlažný bez obytného podkrovia a bez podpivničenia.

Na základe potvrdenia o veku RD a stavieb vydaného obcou Leles a na základe zistenia pri obhliadke bol začiatok užívania RD v roku 1958. V roku 1984 bola v zadnej časti RD vybudovaná prístavba (predsieň, kúpeľňa, sklad a 1x izba). Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI, na verejný vodovod.

Verejná kanalizácia v lokalite nieje zriadená, kanalizácia z RD zaustená do vlastnej žumpy.

RD má možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu od miestnej komunikácie ul. Blatná, v čase obhliadky nehnuteľnosť nieje napojená na verejný rozvod zemného plynu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Dispozičné riešenie nadzemného podlažia RD je v súlade s pôdorysným náčrtom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

Do 1.NP RD je vstup z bočnej východnej strany dvora z úrovne dvora.

V 1. nadzemnom podlaží RD sa nachádzajú tieto miestnosti:

- v pôvodnej časti (1958) : predsieň, kúpeľňa s WC, chodba, 3 x izba, kuchyňa a jedáleň
- v prístavbe (1984) : predsieň, kúpeľňa, izba a špajza

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :

Základy RD sú betónové prekladané kameňom s izoláciou proti vode.

Obvodové murivo 1. nadzemného podlažia RD je murované prevážne z nepálených tehál hr. 45 cm.

Nosné murivo prístavby z pálenej tehly hr. 45 cm.

Priečky v RD tehlové z pálenej tehly. Vnútorne omietky vápenné štukové.

Vonkajšie povrchové úpravy fasády sú z vápennocementovej zdrsnenej omietky - striekaný brizolit.

Okná na RD pôvodné drevené dvojité s doskovým ostením s vonkajšími plastovými roletami a dvojitým zasklením. Strop nad prízemím drevený trámový s rovným podhlľadom zo štukovej omietky.

Vykurovanie RD lokálne el. akumuláčnými pecami - 2 ks.

V RD je v rámci rekonštrukcie v roku 1984 zriadená kúpeľňa s vybavením plechovou smaltovanou vaňou, umývadlom a automatickou práčkou. Povrchové úpravy stien kúpeľne z keramického obkladu výšky nad 1,4 m, podlaha z keramickej dlažby.

V RD bolo v rámci rekonštrukcie v roku 1984 zriadené aj samostatné WC s umývadlom. Povrchové úpravy stien WC z keramického obkladu do výšky 1,5 m. Podlaha vo WC z keramickej dlažby.

V RD je zriadený rozvod studenej vody z verejnej siete a rozvod teplej vody z centrálného zdroja el. zásobníkového ohrievača umiestneného v špajzi vedľa kúpeľne.

ELI v 1.NP RD je riešená rozvodmi 220 a 380 V s rozvádzačom ističovým.

Strecha RD je väznicová valbová manžartová s krytinou pálenou jednodrážkovou na latách.

Klmpiarske konštrukcie pozinkované kompletne strechy . Klmpiarske konštrukcie ostatné - parapety z pozinkovaného plechu . Interiérové dvere drevené rámové presklené do kovových a drevených zárubní . Vchodové dvere drevené rámové a drevené palubové s presklenením .

Podlahy obytných miestnosti v RD drevené palubové , podlahy príslušenstva z keramickej dlažby .

V RD je zrealizovaná aj kuchyňa vybavená kuchynskou linkou na báze dreva , smaltovaným kuchynským drezom s pákovou zmiešavacou batériou a el. sporákom s el. rúrou bez digestora .

RD je zrealizovaný v priemernej kvalite v pôvodnom konštrukčnom a materiálovom vyhotovení s čiastočnou rekonštrukciou interiéru (kuchyňa , kúpeľňa a WC) v roku 1984 .

Na RD boli na základe zistenia pri obhliadke okná pôvodné drevené dvojité s doskovým ostením .

Technický stav RD je primeraný jeho veku , údržba RD priemerná .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia , kvality použitých materiálov a vzhľadom na priemerný stav údržby stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 100 rokov .

Podrobný technický popis RD je uvedený v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1958	11,60*8,80	102,08	
1. NP	1984	3,40*6,05+4,30*6,60	48,95	
Spolu 1. NP			151,03	120/151,03=0,795

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	

	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6835

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	

	35.2.b lokálne - akumuláčn� kachle (2 ks)	130
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrick�y alebo plynov�y s elektrickou rúrou alebo varn� jednotka (�tvorhor�kov�) (1 ks)	60
	36.8 drezov� umývadlo ocel'ov� smaltovan� (1 ks)	15
	36.11 kuchynsk� linka z materiálov na báze dreva (za be�n�y meter rozvinutej �irky) (1.5 bm)	83
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ov� smaltovan� (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
38	Vodovodn� batérie	
	38.1 p�kov� nerezov� so sprchou (1 ks)	35
	38.3 p�kov� nerezov� (2 ks)	40
	38.4 ostatn� (2 ks)	30
39	Z�chod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne 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	Elektrick� rozv�dza�	
	45.1 s automatick�m isten�m (1 ks)	240
	Spolu	943

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci  zemn  vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [�/m ²]
1. NP	$(6835 + 943 * 0,795)/30,1260$	251,77

TECHNICK  STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok u�ivania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	63	37	100	63,00	37,00
1. NP - prístavba	1984	37	37	74	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	251,77 €/m ² *102,08 m ² *2,652*0,95	64 750,30
Technická hodnota	37,00% z 64 750,30	23 957,61
1. NP - prístavba z roku 1984		
Východisková hodnota	251,77 €/m ² *48,95 m ² *2,652*0,95	31 049,44
Technická hodnota	50,00% z 31 049,44	15 524,72

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	95 799,74	39 482,33
Spolu	95 799,74	39 482,33

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž: Garáž bez súpisného čísla****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Stavba garáže bez s.č. je umiestnená za RD v zadnej časti dvora na časti parcely č. 147 .

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jednu miestnosť s prístupom cez otváracie garážové vráta s plechovou výplňou .

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Podlahy - cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty
- garážové vráta plechové otváracie

Stavebnotechnický stav garáže priemerný zodpovedajúci jeho veku s priemerne vykonávanou údržbou.

Na základe použitých materiálov a kvality vyhotovenia garáže pri ohodnotení znalec uvažuje so životnosťou garáže lineárnou metódou odborným odhadom na 70 rokov .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1988	5,85*3,0	17,55	18/17,55=1,026

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4765

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4765 + 295 * 1,026) / 30,1260$	168,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1988	33	37	70	47,14	52,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$168,22 \text{ €/m}^2 * 17,55 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	7 437,93
Technická hodnota	52,86% z 7 437,93	3 931,69

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Drobná stavba: Murovaný sklad****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba - komora (sklad) je vybudovaná za garážou v zadnej časti dvora na časti parcely č. 147.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jednu miestnosť - komoru, sklad s prístupom cez dvere plné na báze dreva z vonkajšej časti dvora.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené
- Podlahy - cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

Technický stav ohodnocovanej drobnej stavby je priemerný zodpovedajúci jej veku .
 Pri ohodnotení uvažujem so životnosťou drobnej stavby - komory, skladu odborným odhadom na 70 rokov .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1988	2,60*3,0	7,8	18/7,8=2,308

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	

	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4755

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4755 + 0 * 2,308) / 30,1260$	157,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1988	33	37	70	47,14	52,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$157,84 \text{ €/m}^2 * 7,80 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	3 101,76
Technická hodnota	$52,86\% \text{ z } 3 101,76$	1 639,59

2.3.2 Plot: Plot predný od ulice

Oplotenie pozemku z prednej južnej strany dvora od miestnej komunikácie s výplňou z kovových profilov s výplňou z ohradového pletiva na kovových stĺpikoch, betónovej podmurovke a na betónovom základe .

Údržba oplotenia v čase obhliadky priemerná. Životnosť oplotenia pri ohodnotení uvažujem odborným odhadom na 50 rokov. Výška výplne 1,05 m, dĺžka oplotenia 19,5 m.

Na základe posúdenia znalcom pri obhliadke bol plot vybudovaný v roku 1984 .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	19,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	20,48m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 19,5 m
Pohľadová plocha výplne: 19,5*1,05 = 20,48 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Plot predný od ulice	1984	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,50m * 53,98 €/m + 20,48m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,652 * 0,95$	4 349,95
Technická hodnota	26,00 % z 4 349,95 €	1 130,99

2.3.3 Plot: Plot bočný a zadný zo severnej časti dvora

Oploenie v zadnej severnej časti dvora vybudované z vlnitého plechu na kovových stĺpkoch bez podmurovky . Výška výplne 1,60 m, dĺžka oploenia 16 m.

Na základe podkladov od objednávateľa bol plot vybudovaný v roku 1984 .

Vzhľadom na technický stav oploenia a stav údržby pri ohodnotení uvažujem so životnosťou oploenia odborným odhadom na 50 rokov .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
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	16,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	25,60m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 16 m
Pohľadová plocha výplne: 16*1,60 = 25,60 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Plot bočný a zadný zo severnej časti dvora	1984	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,00m * 5,64 €/m + 25,60m^2 * 20,28 €/m^2) * 2,652 * 0,95$	1 535,34
Technická hodnota	26,00 % z 1 535,34 €	399,19

2.3.4 Studňa: Studňa kopaná

Studňa kopaná umiestnená na parcele č. 147 v jej severnej časti vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1957. Studňa je vybudovaná z betónových skruží priemeru 800 mm, hĺbka studne 8,0 m. Studňa je v čase obhliadky vybavená ručnou pumpou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 800 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1957	64	26	90	71,11	28,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m} + 68,05 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,652 * 0,95$	2 325,73
Technická hodnota	28,89 % z 2 325,73 €	671,90

2.3.5 Vonkajšia úprava: NN prípojka

NN prípojka kábelová vzdušná z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 1958 v dĺžke 17 m .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.c) kábelová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 17 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
NN prípojka	1958	63	7	70	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 2,652 * 0,95$	383,76
Technická hodnota	10,00 % z 383,76 €	38,38

2.3.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD do vlastnej žumpy vybudovaná z PVC potrubia v roku 1984 .
Dĺžka kanalizačnej prípojky na základe zamerania pri obhliadke 5 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$

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 [%]
Kanalizačná prípojka	1984	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	357,50
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 357,50 \text{ €}$	137,03

2.3.7 Vonkajšia úprava: Žumpa betónová

Žumpa betónová monolitická s kovovým poklopom vybudovaná v roku 1984 .
Žumpa umiestnená v zadnej časti dvora pred garážou o objeme 10 m³ .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: 10 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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 [%]
Žumpa betónová	1984	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	2 717,93
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 2 717,93 \text{ €}$	706,66

2.3.8 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejnej siete od vodomernej šachty do RD z ocelového potrubia v dĺžke 4,8 m vybudovaná v roku 1984.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

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 navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 11 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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 [%]
Vodovodná prípojka	1984	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	1 637,58
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 1 637,58 \text{ €}$	627,68

2.3.9 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta z monolitického betónu s vybavením vodomernou zostavou s uzatvaracou armatúrou vybudovaná v roku 1984.

Vodomerná šachta je umiestnená vo dvore pri prednej časti RD (vid'. situácia v prílohe ZP).

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, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,0*1,6 = 1,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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	1984	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,92 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	1 229,97
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 1\,229,97 \text{ €}$	319,79

2.3.10 Vonkajšia úprava: Chodník pred vstupom do RD

Chodník pred vstupom do RD na ohodnocovanom pozemku v prednej časti dvora vybudovaný v roku 1984. Chodník je vybudovaný z monolitického betónu hr. 100 mm.

Pri ohodnotení znalec uvažuje so životnosťou spevnenej plochy - chodníka odborným odhadom na 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $13*0,6+8,8*0,5 = 12,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Chodník pred vstupom do RD	1984	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	265,26
Technická hodnota	26,00 % z 265,26 €	68,97

2.3.11 Vonkajšia úprava: Vonkajšie WC

Vonkajší záchod drevený vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1984.
 Vonkajší záchod je umiestnený v zadnej časti dvora v severnej časti parcely č. 147.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
Bod: 11.1. Drevený bez žumpy
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Vonkajšie WC	1984	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 2,652 * 0,95$	100,35
Technická hodnota	26,00 % z 100,35 €	26,09

2.3.12 Vonkajšia úprava: Pásky pre auto a spevnená plocha z monolitického betónu

Spevnená plocha - pásky pre auto vo dvore pri RD a spevnená plocha pred garážou v zadnej časti dvora vybudované z monolitického betónu hr. 150 mm vybudovaná v roku 1984.

Pri ohodnotení znalec uvažuje so životnosťou spevnenej plochy - chodníka odborným odhadom na 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $24*0,7+24*0,5+6,2*3,4 = 49,88 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Pásky pre auto a spevnená plocha z monolitického betónu	1984	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$49,88 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	1 376,06
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 1\,376,06 \text{ €}$	357,78

2.3.13 Vonkajšia úprava: Krytá terasa pri RD

Krytá terasa (prístrešok) pri RD vedľa prístavby k RD z východnej strany vybudovaná v roku 1984.

Pri ohodnotení znalec uvažuje so životnosťou krytej terasy odborným odhadom na 60 rokov.

Pri ohodnotení bola použitá kategória altánok, ktorá sa najviac približuje skutkovému stavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,0*2,75-5,35*0,55 = 16,31 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Krytá terasa pri RD	1984	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,31 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	4 255,84
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 4 255,84 \text{ €}$	1 631,26

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 373 k.u. Leles	95 799,74	39 482,33
Garáž bez súpisného čísla	7 437,93	3 931,69
Murovaný sklad	3 101,76	1 639,59
Plot predný od ulice	4 349,95	1 130,99
Plot bočný a zadný zo severnej časti dvora	1 535,34	399,19
Celkom za Ploty	5 885,29	1 530,18
Studňa kopaná	2 325,73	671,90
NN prípojka	383,76	38,38
Kanalizačná prípojka	357,50	137,03
Žumpa betónová	2 717,93	706,66
Vodovodná prípojka	1 637,58	627,68
Vodomerná šachta	1 229,97	319,79
Chodník pred vstupom do RD	265,26	68,97
Vonkajšie WC	100,35	26,09
Pásky pre auto a spevnená plocha z monolitického betónu	1 376,06	357,78

Krytá terasa pri RD	4 255,84	1 631,26
Celkom za Vonkajšie úpravy	12 324,25	3 913,64
Celkom:	126 874,70	51 169,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

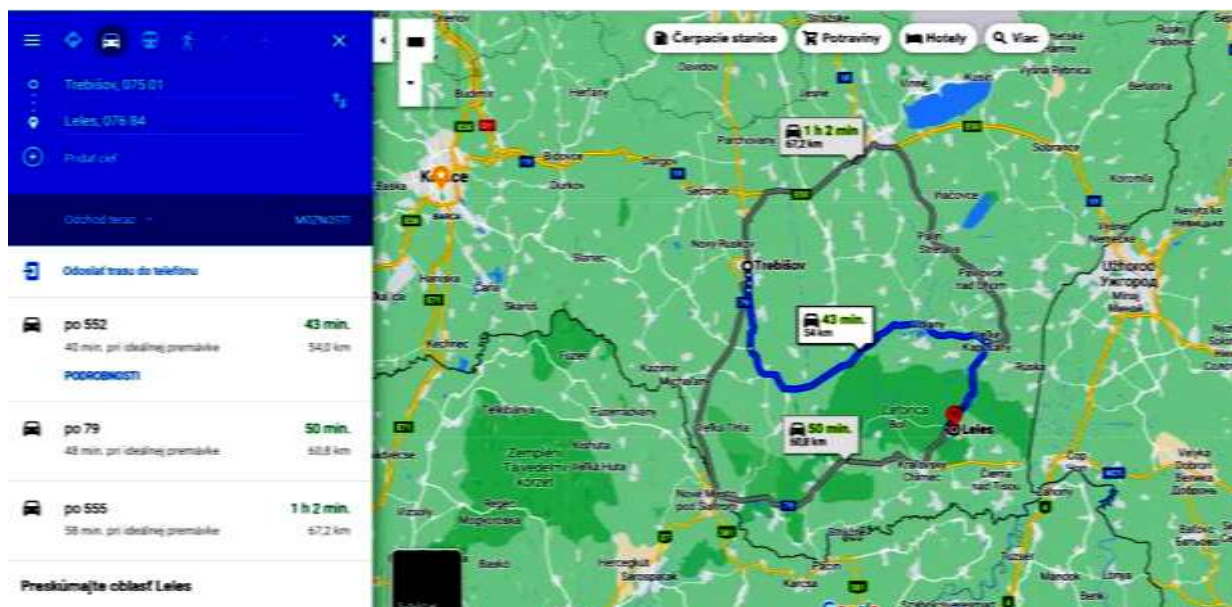
a) Analýza polohy nehnuteľností:

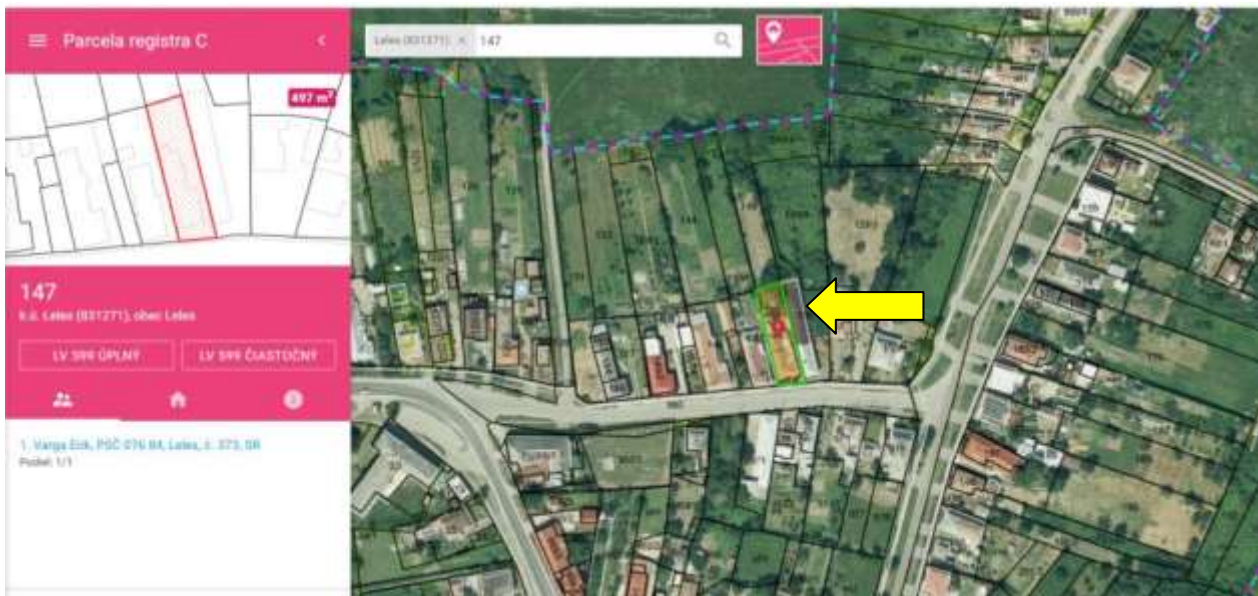
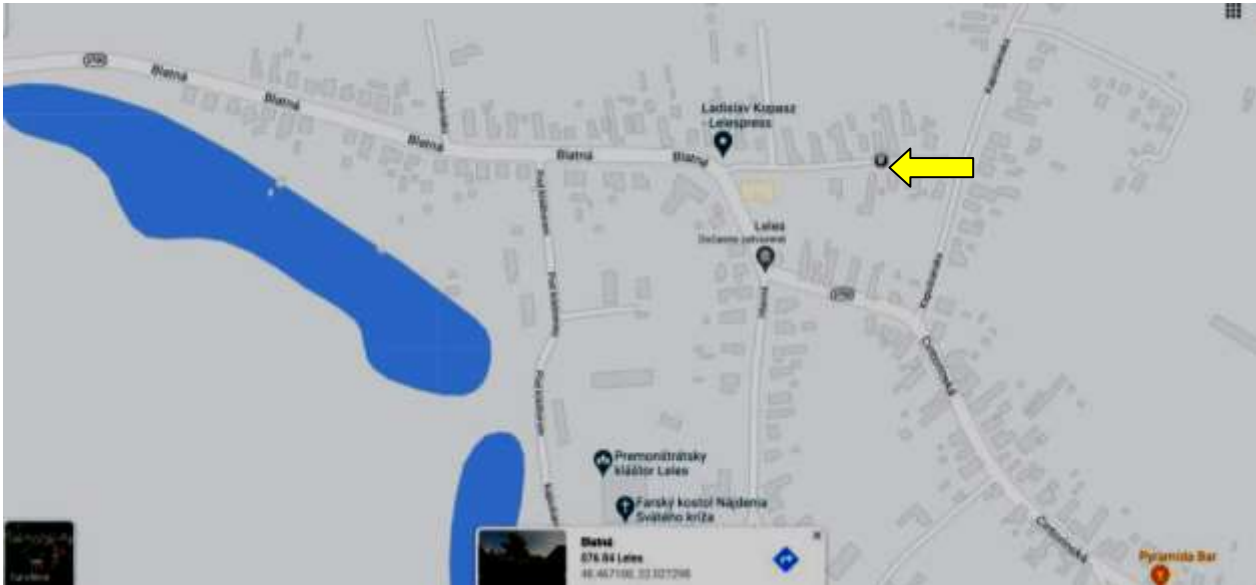
Leles je obec na juhovýchode Slovenska ležiaca asi osem kilometrov od Kráľovského Chlmca v okrese Trebišov. Doprava: Autobusová .

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Lekárne a výdajne liekov, Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Zneškodňovaný komunálny odpad, Telocvičňa, Futbalové ihrisko, Pošta
- Verejný vodovod, Rozvodná sieť plynu, Základná škola a Materská škola

V obci Leles je v súčasnosti cca. 1800 obyvateľov .





Nehnutelnosť je umiestnená pri miestnej komunikácii s povrchovou úpravou asfaltovou na okraji obce v jej severnej časti ako samostatne stojací rodinný dom . RD je priemerný s priemerným dispozičným riešením . Pozemok je rovinatý . Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené. V okolí RD v dosahu dopravy sú obmedzené možnosti zamestnania s mierou nezamestnanosti okolo 20%, hustota obyvateľstva je v danom regióne malá.

Hlavné miestnosti sú z hľadiska orientácie ku svetovým stranám umiestnené prevážne priaznivo, na stranu južnú a východnú . Jedná sa o lokalitu s bežným hlukom od dopravy . Z hľadiska územného rozvoja obce neočakávam možnosti zmeny v zástavbe. Nehuteľnosť je bez výnosu. Vo vzdialenosti do 1000 m je les. Nehuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI a na verejný vodovod . V obci nieje verejná kanalizácia . Nehuteľnosť má možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu, ktorý v čase ohodnotenia nieje do nehnuteľnosti napojený .

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

RD je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

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

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené v LV č.599 v časti " Ťarchy " :

Z-179/2021 - Oznámenie o postúpení pohľadávky z postupcu: SLSP,a.s., IČO:00151653 so sídlom Tomašikova 48,832 37 Bratislava na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 1097/2020/CE zo dňa 18.12.2020 na postupníka: DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 4671393, ktorá bola zabezpečená zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam pod V-517/08 na nehnuteľnosti: stavba - rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č. 147, 148 pod B1 v 1/1, zo dňa 21.01.2021, č.z. - 32/2021

Exekútorický úrad v Trebišove-súdny exekútor JUDr. Marianna Vargová, Hviezdoslavova 1234/4, 075 01 Trebišov- Exekučný príkaz č.EX.125/2013-11 na zriadenie ex. záložného práva k stavbe s.č. 373 na parc.č. 147 a parc.č.147,148 zo dňa 23.08.2013 vedené v registri Z-1408/2013-115/2013

Z-1793/2020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 5Ex 403/20-12, od exekučného úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško v prospech: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 810 00 Bratislava, IČO: 31364501 na nehnuteľnosti: stavba - ako rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č. 147, 148, zo dňa 18.09.2020, č.z. - 159/2020

Z-179/2021 - Oznámenie o postúpení pohľadávky a pokračovaní vo výkone záložného práva č. 1097/2020/CE v prospech:DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 46713930 na nehnuteľnosti: stavba - rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č. 147, 148 pod B1 v 1/1 zo dňa 21.01.2021, č.z. - 32/2021

Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

Popis k VŠH:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Leles , kde v súčasnej dobe je možné hovoriť o priemernej lokalite v okrese Trebišov . V predmetnej lokalite sú osídlenia konfliktných skupín obyvateľstva .

Dopyt s ponukou je výrazne nižší . Orientácia hlavných miestnosti stavby k svetovým stranám JZ - JV .

Terén v okolí RD je rovinný . Nezamestnanosť v okrese Trebišov do 20 % .

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre rodinné domy v obciach stanovený v rozpätí od 0,2-0,3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a vzhľadom na dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V ₁	Výsledok K _{PDI} *V ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,025	13	0,33
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,250	30	7,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,500	8	4,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,750	7	5,25
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,250	10	2,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,138	9	1,24
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	IV.	0,138	6	0,83
	konfliktné skupiny v okolí				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,250	7	1,75
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,138	10	1,38
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,138	8	1,10
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50

	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	47,12

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 47,12 / 180$	0,262
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 51\,169,33 \text{ €} * 0,262$	13 406,36 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria , záhrady

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú parcely č. 147 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 497 m² a záhrady vo výmere 814 m², zapísané na LV č. 599 zo dňa 25.4.2021, nachádzajúce sa v obci Leles, katastrálne územie Leles, okres Trebišov.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce. Parcely sú situované pri miestnej komunikácii s povrchovou úpravou asfaltovou v okrajovej severnej časti obce. Pozemky sú rovinnaté s prístupom z miestnej komunikácie z ulice Blatná.

Pozemky sú napojené na verejný rozvod ELI a verejný vodovod. V lokalite je možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu. Kanalizácia v lokalite nieje zriadená.

Využitie pozemkov - rodinný dom s priemerným pôvodným štandardným vybavením s dvorom a záhradou. Vychádzam preto z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku obce Leles a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. 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. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
147	zastavaná plocha a nádvorie	497,00	1/1	497,00
148	záhrada	814,00	1/1	814,00
Spolu výmera				1 311,00

Obec:

Leles

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	1,02
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,02 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 1,30 * 1,00$	1,1902
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1902$	3,95 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 147	$497,00 \text{ m}^2 * 3,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 963,15
parcela č. 148	$814,00 \text{ m}^2 * 3,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 215,30
Spolu		5 178,45

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciacie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 373 k.u. Leles		0,00	151,03	1
Garáž bez súpisného čísla		0,00	17,55	1
Murovaný sklad		0,00	7,80	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	147	497,00
záhrady	148	814,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu -Rodinný dom s.č. 373 na parc. č. 147 s príslušenstvom a pozemky na parc.č 147 vo výmere 497 m2 zastavaná plocha a nádvoria a parc.č. 148 vo výmere 814 m2 Záhrada zapísané na LV č. 599 v kat. území Leles, obec Leles, okres Trebišov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 373 k.u. Leles	10 344,37
Garáž bez súpisného čísla	1 030,10

Murovaný sklad	429,57
Plot predný od ulice	296,32
Plot bočný a zadný zo severnej časti dvora	104,59
Spolu za Ploty	400,91
Studňa kovaná	176,04
NN prípojka	10,06
Kanalizačná prípojka	35,90
Žumpa betónová	185,14
Vodovodná prípojka	164,45
Vodomerná šachta	83,78
Chodník pred vstupom do RD	18,07
Vonkajšie WC	6,84
Pásky pre auto a spevnená plocha z monolitického betónu	93,74
Krytá terasa pri RD	427,39
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 025,37
Spolu stavby	13 406,36
Pozemky	
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 147 (497 m ²)	1 963,15
záhrady - parc. č. 148 (814 m ²)	3 215,30
Spolu pozemky (1 311,00 m²)	5 178,45
Všeobecná hodnota celkom	18 584,81
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	18 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemnásťtisícšesťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené v LV č.599 v časti " Ťarchy " :
 Z-179/2021 - Oznámenie o postúpení pohľadávky z postupcu: SLSP,a.s., IČO:00151653 so sídlom Tomašikova 48,832 37 Bratislava na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 1097/2020/CE zo dňa 18.12.2020 na postupníka: DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 4671393, ktorá bola zabezpečená zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam pod V-517/08 na nehnuteľnosti: stavba - rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č. 147, 148 pod B1 v 1/1, zo dňa 21.01.2021, č.z. - 32/2021
 Exekútorský úrad v Trebišove-súdny exekútor JUDr. Marianna Vargová, Hviezdoslavova 1234/4, 075 01 Trebišov- Exekučný príkaz č.EX.125/2013-11 na zriadenie ex. záložného práva k stavbe s.č. 373 na parc.č. 147 a parc.č.147,148 zo dňa 23.08.2013 vedené v registri Z-1408/2013-115/2013
 Z-1793/2020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 5Ex 403/20-12, od exekučného úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško v prospech: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 810 00 Bratislava, IČO: 31364501 na nehnuteľnosti: stavba - ako rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č, 147, 148, zo dňa 18.09.2020, č.z. - 159/2020

Z-179/2021 - Oznámenie o postúpení pohľadávky a pokračovaní vo výkone záložného práva č. 1097/2020/CE v prospech:DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 46713930 na nehnuteľnosti: stavba - rodinný dom súp.č. 373 na parcele č. 147 a pozemky registra CKN č. 147, 148 pod B1 v 1/1 zo dňa 21.01.2021, č.z. - 32/2021

Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

V Kendiciach dňa 19.05.2021

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka DD 2-2021 dňa 17.02.2021
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 599 k.ú.Leles zo dňa 25.4.2021 , vytvorený cez katastrálny portál
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Leles zo dňa 25.4.2021, vytvorené cez katastrálny portál
- 4 - Potvrdenie o veku RD a stavieb na p. č. 147 zo dňa 18.4.2008 vydané obcou Leles
- 5 - Pôdorysný náčrt 1.NP RD a situácia ohodnocovanej nehnuteľnosti
- 6 - Fotodokumentácia RD vykonaná pri obhliadke dňa 11.03. 2021

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov , tlmočníkov a prekladateľov , ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby , evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 78/2021 .

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca