

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: ProAuctio, s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 45 408 441

Číslo objednávky: zo dňa 17.4.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 15/2014

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, zapísaných na LV č. 92, k.ú. Kunova Teplica, obec Kunova Teplica, okres Rožňava a to dom, súp. č. 69, postavený na parcele č. 396 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m², a parcela č. 397 - záhrady o výmere 110 m², pre účely dražby.

Počet listov (z toho príloh): 26 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, zapísaných na LV č. 92, k.ú. Kunova Teplica, obec Kunova Teplica, okres Rožňava a to dom, súp. č. 69, postavený na parcele č. 396 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 167 m², a parcela č. 397 - záhrady o výmere 110 m², pre navrhovateľa dražby HMG Recovery, k.s., so sídlom Štefanovičova 12, 811 04 Bratislava, IČO: 46 333 908, pre účely dražby.

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.4.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.5.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.5.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Žiadne.

5.2 Získané znalcom :

List vlastníctva č.92, k.ú. Kunova Teplica, obec Kunova Teplica, okres Rožňava, vyhotovený cez Katastrálny portál zo dňa 11.5.2014

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Kunova Teplica, obec Kunova Teplica, okres Rožňava, vyhotovený cez Katastrálny portál zo dňa 11.5.2014

Potvrdenie veku vydalo Obec Kunova Teplica, zo dňa 12.5.2014

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu domu a príslušenstva

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené..

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Účel organizovania dobrovoľnej dražby.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je 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 stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej príloh pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený na m² zastavanej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2014 - $k_{cu}=2,235$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 92 v k.ú. Kunova Teplica, obec Kunova Teplica, okres Rožňava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 396 zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m²

parc. č. 397 záhrady o výmere 110 m²

Stavby

Rodinný dom č.s. 69 na parc.č. 396

B. Vlastníci:

1 Tomiová Silva r. Szántóová, Osada 593, Plešivec PSČ 049 11, SR

Dátum narodenia: 22.3.1977

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka Poznomenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti

Titul nadobudnutia kúpna zmluva V1416/06-43/06

Titul nadobudnutia kvitancia č. 012254-02/14A Z 786/07 Z 941/07 - 25/07

C. Ľarchy:

1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, oprávnený Pohotovosť s.r.o. Bratislava a príkaz na úhradu trov exekúcie

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.5.2014 za účasti matky majiteľky, ktorá iba umožnila vstup na nehnuteľnosť a za účasti viacerých susedov, ktorí znalca previedli po nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 12.5.2014

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.5.2014

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v geodetických údajoch katastra - v katastrálnej mape nie je zakreslená prístavba garáže s nadstavbou.

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

Stavby:

Dom č.s. 69 na parc. KN C č.396

Plot na parc. KN C č. 396

Príslušenstvo na parc. KN C č. 396 (vonkajšie úpravy)

Pozemky:

- parc. KN C č. 396

- parc. KN C č. 397

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD Kunova Teplica č.s. 69

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 69, na parcele č. 396 v katastrálnom území Kunova Teplica je samostatne stojaci, s prístupom z verejnej komunikácie po spevnených plochách. Nachádza sa mimo hlavných ulíc, v lokalite zastavanej rodinnými domami, v rovinnom teréne. Dom je napojený na verejnú sieť: elektrická energia, voda, kanalizácia. Toho času je dom odpojený od elektrickej siete. Vodovodná prípojka je napojená cez susedný pozemok. Možnosť napojenia na plyn z ulice. V súčasnosti nie je dom obývaný, nie je udržiavaný, pivnica je zaplavená vodou, niektoré stavebné konštrukcie sa rozpadávajú (severná stena), a sú rozbité (okenné tabule), a chýbajúce (okno nad garážou). Priestory zadných miestností a garáže sú tak zapratané odpadom alebo žihľavou, že tam nebolo možné vstúpiť.

Dom je dvojpodlažný, vrátane čiastočného podpivničenia. Podľa potvrdenia obecného úradu rodinný dom bol daný do užívania pred rokom 1945, presnú evidenciu v obci nemajú. Vzhľadom k použitým stavebným materiálom a konštrukciám, k technickému stavu a opotrebeniu jednotlivých konštrukcií je odhadom stanovený začiatok užívania domu pred rokom 1945, v 30-tych rokoch 20. storočia. Dom je postavený na kamenných základoch bez izolácie. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z nepálených tehál, podmurovka je z kameňa, celkovej hrúbky do 60 cm. Vodorovné nosné konštrukcie sú drevené trámové s rovným podhladom. Priečky sú murované z tehál. Strecha je sedlová s prednou valbou, s drevenou väznicovou konštrukciou bez stĺpikov, s krytinou z pálenej dvojdrážkovej škridle. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Vonkajšie omietky sú vápenné škrabané, keramický obklad sokla na fasáde vo dvore. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladké. Povrchy podlah sú s krytinou z PVC a s cementovým poterom. Vnútorne dvere sú hladké plné. Okná sú drevené dvojité i zdvojené, s plastovými vonkajšími roletami na dvoch oknách. V dome sú rozvody vody, kanalizácie a elektroinštalácie. Zariadenia predmetu: plechová vaňa, umývadlo, bežné vodovodné batérie, v kuchyni je linka na báze dreva dl. 2,4 m s nerezovým drezom.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Podpivničenie rodinného domu je v zadnej časti prístavby garáže k rodinnému domu. Prístavba garáže bola pristavaná neskôr, nie je zakreslená v katastrálnej mape, ale pravdepodobne v blízkom časovom období, keďže je postavená z nepálených tehál ako ostatná časť domu, s úpravou niektorých konštrukcií neskôr (garážové vráta, murivo nad garážou). Murivo je murované z nepálených tehál bez izolácie hrúbky do 40 cm, stropná konštrukcia drevená trámová bez podhladu, vnútorné omietky sú vápenné hladké. Okno nie je, garážové vráta sú drevené rámové.

1. Nadzemné podlažie

Dispozíciu 1. nadzemného podlažia tvorí pôvodná časť domu a miestnosť nadstavby nad garážou, a sú to: predná izba, kuchyňa, chodba, WC, kúpeľňa, špajz, zadná izba, miestnosť vzadu, miestnosť nad garážou. Základy a podmurovka sú z kamenného muriva bez izolácie. Murivo je postavené z nepálenej tehly hrúbky do 60 cm, priečky sú tehlové. Stropná konštrukcia je drevená trámová s rovným podhladom. Sedlová strecha s prednou valbou je drevenej konštrukcie bez stĺpikov, s krytinou z pálenej dvojdrážkovej škridle. Vonkajšie omietky sú pôvodné vápenné škrabané. Vonkajší keramický obklad sokla z dvora. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Podlahy sú s krytinou z PVC a s cementovým poterom. Okná sú drevené dvojité a zdvojené. Vnútorne dvere sú hladké, plné. V dome je rozvod vody pozinkovanými rúrkami, rozvod kanalizácie plastovými rúrami, a rozvod elektrickej energie svetelnej i motorickej (toho času odpojené od siete). V kúpeľni je smaltovaná vaňa, umývadlo a bežné vodovodné batérie, splachovací záchod samostatného WC. V kuchyni je linka na báze dreva dl. 2,4 m, nerezový drez a bežná vodovodná batéria.

Prístavba z roku 1935

K rodinnému domu vo dvore bola postavená prístavba garáže v úrovni terénu a nad tým obytná miestnosť. V zadnej časti, od záhrady, sú steny murované z nepálenej tehly. Stropná konštrukcia je drevená trámová, strecha je pultová s krytinou z trapézového plechu bez podhladu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Podlahy bez povrchovej úpravy. Okno nie je.

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. PP	1935		0	
1. PP	1935	5,0*2,7	13,5	
Spolu 1. PP			13,5	120/13,5=8,889
1. NP	1935	5,45*5,60+9,00*5,00+4,55*5,60	101	
1. NP	1935	4,55*2,70	12,29	
Spolu 1. NP			113,29	120/113,29=1,059

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
	Spolu	1985

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
	Spolu	75

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	

	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14.	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
15.	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	4845

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	412

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(1985 + 75 * 8,889)/30,1260$	88,02
1. NP	$(4845 + 412 * 1,059)/30,1260$	175,31

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom je murovaný z nepálených tehál, s drevenou trámovou stropnou konštrukciou, so zanedbanou údržbou, životnosť je stanovená na 90 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1935	79	11	90	87,78	12,22
1. PP - prístavba	1935	79	11	90	87,78	12,22
1. NP	1935	79	11	90	87,78	12,22
1. NP - prístavba	1935	79	11	90	87,78	12,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1935		
Východisková hodnota	$88,02 \text{ €/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 2,235 * 0,95$	0,00
Technická hodnota	12,22% z 0,00	0,00
1. PP - prístavba z roku 1935		
Východisková hodnota	$88,02 \text{ €/m}^2 * 13,50 \text{ m}^2 * 2,235 * 0,95$	2 522,99
Technická hodnota	12,22% z 2 522,99	308,31
1. NP z roku 1935		
Východisková hodnota	$175,31 \text{ €/m}^2 * 101,00 \text{ m}^2 * 2,235 * 0,95$	37 594,92
Technická hodnota	12,22% z 37 594,92	4 594,10
1. NP - prístavba z roku 1935		
Východisková hodnota	$175,31 \text{ €/m}^2 * 12,29 \text{ m}^2 * 2,235 * 0,95$	4 574,67
Technická hodnota	12,22% z 4 574,67	559,02

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	2 522,99	308,31
1. nadzemné podlažie	42 169,59	5 153,12
Spolu	44 692,58	5 461,43

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

Plot z ulice tvorí oceľová brána a bránka, z oceľovej tyčoviny v rámocho. S ohľadom na technický stav a použitý materiál je stanovený rok výstavby 1970, odhad.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$

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 uličný	1970	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,235 * 0,95$	803,10
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 803,10 \text{ €}$	96,37

2.2.2 Vonkajšie schody vstupu

Vonkajšie schody pred vstupom do domu vyrovnávajú výškový rozdiel terénu a vstupu. Realizované sú na železobetónovej doske, s povrchom z cementového poteru, vzhľadom k stavu a k použitému materiálu je stanovený vek odhadom, v roku 1970.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $3*1,30+2*0,70 = 5,3 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
 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 schody vstupu	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5,3 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 2,235 * 0,95	203,57
Technická hodnota	26,67 % z 203,57 €	54,29

2.2.3 Vonkajšie schody do pivnice

Vonkajšie schody do pivnice, realizované na terén, s povrchom cementovým, v roku 1970, odhad podľa stavu a použitého materiálu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
 Počet merných jednotiek: $3*0,70 = 2,1$ bm stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
 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 schody do pivnice	1970	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,1 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,235 * 0,95	31,84
Technická hodnota	12,00 % z 31,84 €	3,82

2.2.4 Spevnená plocha

Spevnená plocha pred vstupom do domu, na pavlačí, je z monolitického betónu, realizovaná v roku 1970, odhad stanovený podľa stavu konštrukcie a použitého materiálu.

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
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,00*0,6+6,4*1,3+2,7*0,6 = 11,14 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
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 [%]
Spevnená plocha	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,14 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,235 * 0,95$	204,13
Technická hodnota	26,67 % z 204,13 €	54,44

2.2.5 Pivnica

Pod domom v časti pod prednou izbou je klenbová pivnica, prístupná so samostatným vstupom z dvora cez vonkajšie schodisko. Klenbový strop je z pálených tehál, s polomerom klenby 0,9 m, v strede je prehĺbená podlaha o 60 cm. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. V čase obhliadky bola pivnica zaplavená vodou do výšky cca. 30 cm. Z pivnice je rozvod studenej vody pozinkovanými rúrkami.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.a) Tehelná alebo kamenná klenbová
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4210/30,1260 = 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $3,39*3,14*0,9*0,9/2+3,39*0,6*0,6 = 5,53 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

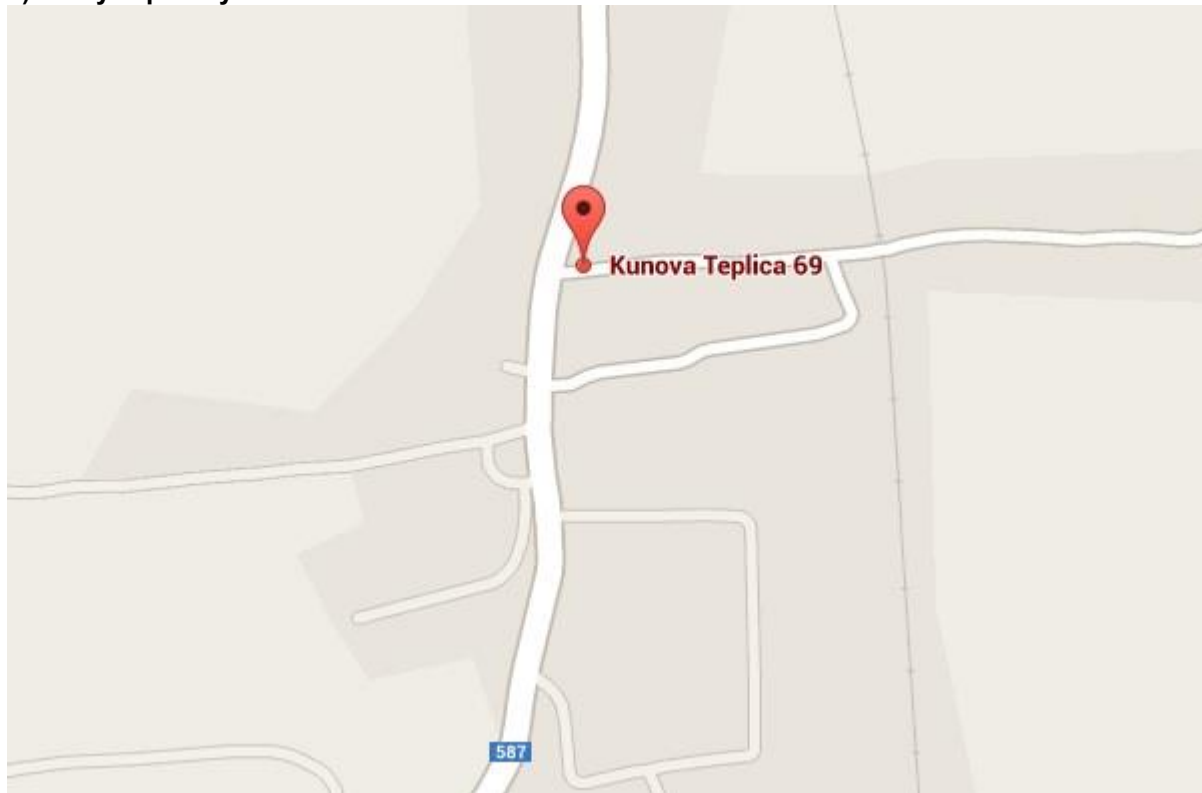
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pivnica	1935	79	11	90	87,78	12,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,53 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,235 * 0,95$	1 640,88
Technická hodnota	$12,22 \% \text{ z } 1\,640,88 \text{ €}$	200,52

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD Kunova Teplica č.s. 69	44 692,58	5 461,43
Plot uličný	803,10	96,37
Vonkajšie úpravy		
Vonkajšie schody vstupu	203,57	54,29
Vonkajšie schody do pivnice	31,84	3,82
Spevnená plocha	204,13	54,44
Pivnica	1 640,88	200,52
Celkom:	47 576,10	5 870,87

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

Rodinný dom č.s. 69, postavený na parcele č. 396, v obci Kunova Teplica, sa nachádza v lokalite zastavanej rodinnými domami, mimo hlavných ulíc, s bežným hlukom a dopravou, prístupný cez spevnenú verejnú prístupovú komunikáciu k nehnuteľnosti. Dom je samostatne stojaci, má jedno nadzemné podlažie a čiastočné podpivničenie. Dopravné spojenie obce je autobusovou dopravou do okresného mesta Rožňava, ktoré je vzdialené cca. 19 km. Nachádza sa na úpätí Národného parku Slovenský kras. Rodinný dom je napojený na inžinierske siete - elektrická energia, voda, kanalizácia. Možnosť napojenia na plyn. Miera

evidovanej nezamestnanosti podľa Štatistického úradu SR v okrese Rožňava za rok 2013 je 24,83%. V obci je MŠ, obchod so zmiešaným tovarom, krčma. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je J, Z. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu nie je. Lokalita bez zmeny územného plánu.

Ide o lokalitu vhodnú na bývanie, prípadne na chalupu, s dopytom po nehnuteľnostiach výrazne nižším ako ponuka. Technický stav rodinného domu, postaveného z nepálenej tehly, je vzhľadom k zanedbanej údržbe vo veľmi zlom stave, s nutnou opravou. Nehnuteľnosť bez možnosti výnosu, jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom nie je v súčasnosti využívaný k bývaniu. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, na ktorý bol postavený, môže slúžiť na bývanie alebo aj ako chalupa. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K danej nehnuteľnosti bolo zriadené exekučné záložné právo a začatie výkonu exekúcie. Vzhľadom k zaplaveniu pivnice a žiadnej údržbe môže dôjsť z výraznému znehodnoteniu nehnuteľnosti. V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, záujem o kúpu nehnuteľnosti vo všeobecnosti, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,200.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,550
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,115
V. trieda		0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,115	8	0,92
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,200	10	2,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,030	9	0,27
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,550	6	3,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,550	5	2,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,115	7	0,81
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,115	10	1,15
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	8	1,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,550	9	4,95
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,200	20	4,00
	Spolu			180	57,32

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 57,32 / 180$	0,318
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 5\,870,87 \text{ €} * 0,318$	1 866,94 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Parcela KN C

POPIS

Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemku a použitých koeficientov polohovej diferenciácie:

Východisková hodnota pozemku a použité koeficienty sú stanovené v súlade s vyhláškou 492/2004 Z.z. vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, danú lokalitu, polohu, intenzitu využitia, dopravného spojenia a druh pozemku.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Kunova Teplica, zastavané rodinnými domami s príslušenstvom, s nižším štandardom vybavenia, v obci s počtom obyvateľov do 5000, v lokalite vhodnej na bývanie. Pozemok je umiestnený s možnosťou napojenia na inžinierske siete: elektrická energia, voda, kanalizácia a plyn. Dopravné spojenie obce s okolím a okresným mestom je autobusovou dopravou.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
396	zastavaná plocha a nádvorie	167	167,00	1/1	167,00
397	záhrada	110	110,00	1/1	110,00
Spolu výmera					277,00

Obec:

Kunova Teplica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	0,9238
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9238$	3,07 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 277,00 \text{ m}^2 * 3,07 \text{ €/m}^2$	850,39 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 396	512,69
parcela č. 397	337,70
Spolu	850,39

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

1 866,94 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

850,39 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD Kunova Teplica č.s. 69	1 736,74
Plot uličný	30,65
Vonkajšie úpravy	
Vonkajšie schody vstupu	17,26
Vonkajšie schody do pivnice	1,21
Spevnená plocha	17,31
Pivnica	63,77
Pozemky	
Parcela KN C - parc. č. 396 (167 m ²)	512,69
Parcela KN C - parc. č. 397 (110 m ²)	337,70
Spolu VŠH	2 717,33
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 720,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 720,00 €**

Slovom: **Dvetisíc sedemstodvadsať Eur**

V Strážskom dňa 15.5.2014

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 17.4.2014 - 1 A4
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 92 , k.ú. Kunova Teplica - 1 A4
3. Kópia katastrálnej mapy k.ú. Kunova Teplica - 1 A4
4. Potvrdenie veku Obce Kunova Teplica - 1 A4
5. Pôdorys rodinného domu s príslušenstvom č.s. 69 k.ú. Kunova Teplica - 2 A4
6. Situácia - 1 A4
7. Fotodokumentácia - 2 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 11787/06-51 zo dňa 25.10.2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 15/2014 znaleckého denníka č.1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 15/2014.