

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

Zadávateľ: Obec Sírnik, Hlavná č. 21, 076 03 Sírnik

Objednávka: písomná SL/20160030

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 109/2016

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 75 na parcele č. 63 s príslušenstvom a pozemkami, katastrálne územie Sírnik pre účel prevodu vlastníckeho práva

Počet strán (z toho príloh): 24 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 (tri)

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 v znení nesk. prepisov pre účel prevodu vlastníckeho práva na základe písomnej objednávky SL/20160030 zo dňa 10.10.2016.

1.2. Dátum vyžiadania posudku: 10.10.2016

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 11.10.2016

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 14.10.2016

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1 Dodané zadávateľom:

- objednávka SL/20160030 zo dňa 10.10.2016 - mailom
- potvrdenie č.j. 14/2016 Obce Sírnik zo dňa 11.10.2016 o veku stavby - originál

1.5.2. Obstarané znalcom:

- list vlastníctva č. 33 - vytvorený dňa 06.10.2016 cez katastrálny portál
- list vlastníctva č. 19 - vytvorený dňa 06.10.2016 cez katastrálny portál
- kópia z katastrálnej mapy - vytvorená dňa 06.10.2016 cez katastrálny portál
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností
- fotodokumentácia

1.6. Použitý právny predpis:

- Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 v znení nesk. prepisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

1.7. Ďalšie použité predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení nesk. prepisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách a náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení nesk. prepisov
- Metodika ÚSI Žilina.
- Indexy cien stavebných prác ŠÚ SR k 2.Q./2016

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

II. POSUDOK

2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1 Výber použitej metódy:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty majetku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou Metodiky ÚSI Žilina. Výnosová metóda nebola použitá, pretože nehnuteľnosť nedosahuje výnos. Pre použitie porovnávacej metódy neboli dostatočné podklady troch obdobných nehnuteľností.

2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.: 33

Vydaný: vytvorený dňa 06.10.2016 cez katastrálny portál

Obec: Sírnik

Katastrálne územie: Sírnik

A. Majetková podstata:

Pozemky

- parc. č. 63 - zastavaná plocha o výmere 878 m²
- parc. č. 64 - záhrada o výmere 737 m²

Stavby

- rodinný dom č.s. 75 na parc. č. 63

Vlastníci:

- Bruňanská Helena, rod.Varkondová, nar. 18.09.1929 2/4
- Bruňanská Helena, nar. 08.10.1955 1/4
- JUDr. Illeš Tomáš, nar. 24.08.1975 1/4
- ostatní vlastníci na LV v přílohe znaleckého posudku

C. Tarchy:

- bez zápisu

List vlastnictva č.: 19

Vydání: vytvořený dňa 06.10.2016 cez katastrálny portál

Obec: Sírnik

Katastrálne územie: Sírnik

A. Majetková podstata:

Pozemky

- parc. č. 62 - zastavaná plocha o výmere 147 m²

Vlastníci:

- Bruňanská Helena, nar. 08.10.1955 2/24
- Bruňanská Helena, rod.Varkondová, nar. 18.09.1929 1/24
- JUDr. Illeš Tomáš, nar. 24.08.1975 1/24

C. Tarchy:

- bez zápisu

2.1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie nehnuteľností a fotodokumentácia vykonaná znalcom dňa 11.10.2016 za prítomnosti starostu Obce Sírnik.

2.1.4. Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová ani iná dokumentácia nebola predložená, skutkový stav je zakreslený a doložený fotodokumentáciou v prílohe znaleckého posudku. Podľa potvrdenia Obce Sírnik bol rodinný dom č.s. 75 na parc. č. 63 postavený v roku 1966.

2.1.5. Porovnanie údajov katastra nehnuteľnosti so skutkovým stavom :

Rodinný dom č.s. 75 je zapísaný v LV 33, zakreslený je v kópii z katastrálnej mapy na parc. č. 63. Prístup k nehnuteľnosti z obecnej komunikácie je cez parc. č. 62 evidovanú na LV 19 v podielovom vlastníctve vlastníkov.

Na liste vlastníctva č. 33 a 19 sa neviažu v súčasnosti na nehnuteľnosť žiadne vecné bremená ani tarchy, ktoré by zhoršovali jej charakter, polohu, stav a využitie a znižovali všeobecnú hodnotu.

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

Stavby

- rodinný dom č.s. 75 na parcele č. 63
- ploty
- studňa
- vonkajšie úpravy

Pozemky

- parc. č. 63 - zastavaná plocha o výmere 878 m² - podiel 1/1
- parc. č. 64 - záhrada o výmere 737 m² - podiel 1/1
- parc. č. 62 - zastavaná plocha o výmere 147 m² - podiel 4/24

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

- nie sú

2.2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY**2.2.1. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:****2.2.1.1. Rodinný dom č.s. 75 na parc. č. 63****Umiestnenie stavby:**

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 75 na parc. č. 63 v uličnej zástavbe, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím, na ul. Remeselnícka v obci Sírnik.

Dispozičné členenie:

V 1.p.p. sa nachádza pivnica, v 1.n.p. sa nachádza predsieň, kuchyňa, kuchynský kút a dve izby.

Stavebno-technický popis:

Osadenie do 2 m, základy betónové s izoláciou a podmurovkou, nosná konštrukcia domu v 1.p.p. betón prekladaný kameňom, v 1.n.p. kameň hr. do 60 cm, strop v 1.p.p. železobetónový, v 1.n.p. drevený trámový s podhladom, strecha valbová, krytina AZC, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu strechy, parapety, fasádne omietky brizolitové, schody do 1.p.p. cementový poter, vnútorné omietky hladké, vnútorný obklad kuchyne, okná drevené dvojité, dvere plné alebo presklené, podlahy obytných miestností doskové, podlahy ostatných miestností doskové a betón, vykurovanie - 2 x plynové gamatky, elektroinštalácia, inštalácia plynu.

Vnútorné vybavenie:

V kuchynskom kúte kuchynská linka na báze dreva, plynový sporák.

Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom je napojený na elektrinu a plyn, je možnosť napojenia na obecný vodovod. Podľa potvrdenia Obce Sirník postavený v roku 1966. Údržba vzhľadom na vek primeraná, opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť stanovujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | KZP |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. PP | 1966 | 1,2*(0,98*1,30+4,34*2,80) | 16,12 | 120/16,12=7,444 |
| 1. NP | 1966 | 6,58*16,55 | 108,9 | 120/108,9=1,102 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|-------------|
| 4 | Murivo | |
| | 4.3 z monolitického betónu | 1250 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| 14. | Fasádne omietky | |
| | 14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3 | 40 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | |
| | 16.6 cementový poter | 180 |
| 17 | Dvere | |
| | 17.8 zvlakové | 110 |
| 18 | Okná | |
| | 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové | 150 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
| | Spolu | 2820 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|--|--------------|----------|
| | Spolu | 0 |
|--|--------------|----------|

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 2 | Základy | |
| | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 |

| | | |
|------------|--|-------------|
| 3 | Podmurovka | |
| | 3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic | 200 |
| 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 plstou hladené | 400 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 |
| 8 | Krovy | |
| | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | |
| | 10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky | 465 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, zavesné lišty | 55 |
| 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 | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| 18 | Okná | |
| | 18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením | 250 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | |
| | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.3 xylolit, palubovky, dosky | 150 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.2 svetelná | 155 |
| 31 | Inštalácia plynu | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
| | Spolu | 5025 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|---|------------|
| 35 | Zdroj vykurovania | |
| | 35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks) | 120 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | |
| | 36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks) | 50 |
| | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm) | 110 |
| 40 | Vnútorne obklady | |
| | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | |
| | 45.2 s poistkami (1 ks) | 145 |
| | Spolu | 440 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. PP | $(2820 + 0 * 7,444) / 30,1260$ | 93,61 |
| 1. NP | $(5025 + 440 * 1,102) / 30,1260$ | 182,89 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP | 1966 | 50 | 50 | 100 | 50,00 | 50,00 |
| 1. NP | 1966 | 50 | 50 | 100 | 50,00 | 50,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|--------------------------|--|-------------|
| 1. PP z roku 1966 | | |
| Východisková hodnota | $93,61 \text{ €/m}^2 * 16,12 \text{ m}^2 * 2,313 * 0,95$ | 3 315,79 |
| Technická hodnota | 50,00% z 3 315,79 | 1 657,90 |
| 1. NP z roku 1966 | | |
| Východisková hodnota | $182,89 \text{ €/m}^2 * 108,90 \text{ m}^2 * 2,313 * 0,95$ | 43 764,01 |
| Technická hodnota | 50,00% z 43 764,01 | 21 882,01 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 3 315,79 | 1 657,90 |
| 1. nadzemné podlažie | 43 764,01 | 21 882,01 |
| Spolu | 47 079,80 | 23 539,91 |

2.2.1.2. PLOT - kovový

Jedná sa o oplotenie na parc. č. 63. Základy betónové s podmurovkou, plot kovový, plotové vráta a plotové vrátka kovové. Plot postavený a užívaný od roku 1966. Životnosť stanovujem na 55 rokov.

Ostatné ploty sú v zanedbanom stave - nie sú predmetom ohodnotenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis | Počet MJ | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|-----------|--|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1. | Základy vrátane zemných prác: | | | |
| | z kameňa a betónu | 13,30m | 700 | 23,24 €/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 13,30m | 926 | 30,74 €/m |
| | Spolu: | | | 53,98 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme | 13,63m 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 vrátka: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 2 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

Dĺžka plotu:

 $6,90 + 4,70 + 1,70 = 13,30 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne:

 $6,90 * 0,80 + 4,70 * 1,40 + 1,70 * 0,90 = 13,63 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
 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 [%] |
|--------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kovový | 1966 | 50 | 5 | 55 | 90,91 | 9,09 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(13,30m * 53,98 \text{ €/m} + 13,63m^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 2ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,313 * 0,95$ | 3 124,88 |
| Technická hodnota | $9,09 \% \text{ z } 3 124,88 \text{ €}$ | 284,05 |

2.2.1.3. STUDŇA - kopaná

Jedná sa o kopanú studňu na parc. č. 63 pri rodinnom dome užívanú od roku 1966. Životnosť stanovujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 32 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
 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 [%] |
|--------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| studňa | 1966 | 50 | 50 | 100 | 50,00 | 50,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} * 5m + 149,21 \text{ €/m} * 5m + 204,47 \text{ €/m} * 22m) * 2,313 * 0,95$ | 12 419,07 |
| Technická hodnota | $50,00 \% \text{ z } 12 419,07 \text{ €}$ | 6 209,54 |

2.2.1.4. VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.2.1.4.1. Vonkajšia úprava: vodomerná šachta**

Jedná sa o vodomernú šachtu na parc. č. 63 pred rodinným domom, postavenú v roku 1996. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,30 * 1,30 * 1,50 = 2,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
 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 | 1996 | 20 | 30 | 50 | 40,00 | 60,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,313 * 0,95$ | 1 419,15 |
| Technická hodnota | $60,00 \% \text{ z } 1\,419,15 \text{ €}$ | 851,49 |

2.2.1.4.2. Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu od HUP k rodinnému domu cez par. č. 63, užívanú od roku 1996. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Kategória: | 5. Plynovod (JKSO 827 5) |
| Bod: | 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm |
| Kód KS: | 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu |
| Kód KS2: | 2221 Miestne plynovody |

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 14 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| prípojka plynu | 1996 | 20 | 30 | 50 | 40,00 | 60,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $14 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,313 * 0,95$ | 434,06 |
| Technická hodnota | $60,00 \% \text{ z } 434,06 \text{ €}$ | 260,44 |

2.2.1.4.3. Vonkajšia úprava: vonkajšie schody

Jedná sa o vonkajšie schody užívané od roku 1966. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

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: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $0,80+1,35+1,90+2,55+3,10 = 9,7 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$

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 | 1966 | 50 | 10 | 60 | 83,33 | 16,67 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $9,7 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,313 * 0,95$ | 152,18 |
| Technická hodnota | $16,67 \% \text{ z } 152,18 \text{ €}$ | 25,37 |

2.2.1.4.4. Vonkajšia úprava: prístrešok

Jedná sa o prístrešok za rodinným domom, užívaný od roku 1966, životnosť stanovujem na 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

Počet merných jednotiek: $4,11 \cdot 6,58 = 27,04 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,313$

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 [%] |
|------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| prístrešok | 1966 | 50 | 10 | 60 | 83,33 | 16,67 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

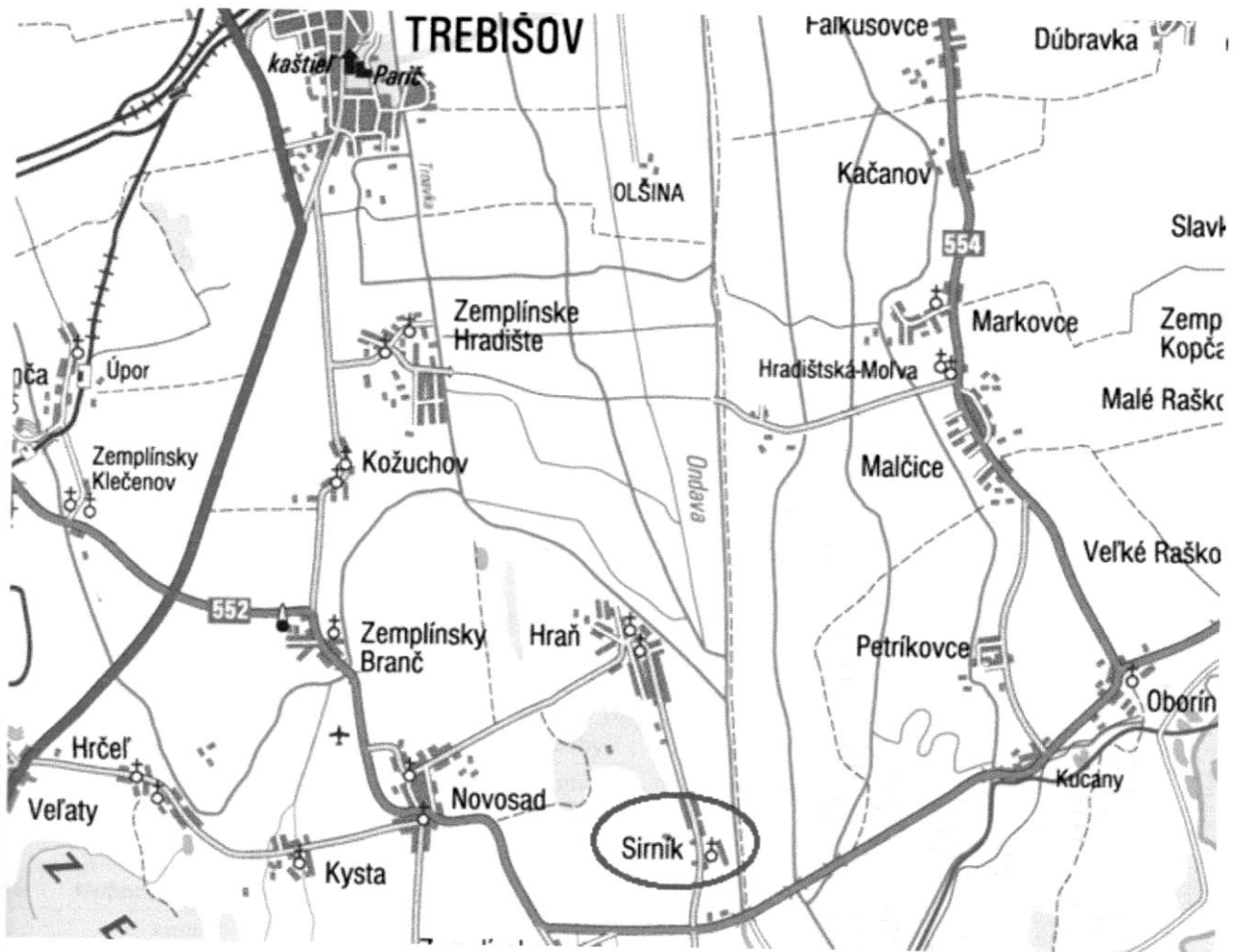
| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $27,04 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,313 \cdot 0,95$ | 6 153,75 |
| Technická hodnota | $16,67 \% \text{ z } 6 153,75 \text{ €}$ | 1 025,83 |

2.2.2. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| rodinný dom č.s. 75 na parc. č. 63 | 47 079,80 | 23 539,91 |
| plot kovový | 3 124,88 | 284,05 |
| studňa kopaná | 12 419,07 | 6 209,54 |
| Vonkajšie úpravy | | |
| vodomerná šachta | 1 419,15 | 851,49 |
| prípojka plynu | 434,06 | 260,44 |
| vonkajšie schody | 152,18 | 25,37 |
| prístrešok | 6 153,75 | 1 025,83 |
| Celkom: | 70 782,89 | 32 196,63 |

2.3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.3.1. STAVBY NA BÝVANIE****2.3.1.1. Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Sirmík - vzd. od okresného mesta Trebišov asi 18 km, v zastavanom území, na vedľajšej komunikácii, na okraji obce. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou nižší. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s dvorom a záhradou s priemerným dispozičným riešením, nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, terén rovinatý, možnosť napojenia na elektrinu, vodovod a plyn, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstva rodinného domu - prístrešok, pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 min., skladba obyvateľstva - malá hustota, orientácia hlavných miestností na východ a juh, doprava autobusová, občianska vybavenosť - OcÚ, MŠ, ZŠ, obchod so zmiešaným tovarom, prírodná lokalita v blízkosti les, životné prostredie - bežný hluk a prach od dopravy, možnosť ďalšieho rozšírenia 3 až 5 nás. Nehnuteľnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú, koeficient predajnosti stanovujem na 0,25 (v zmysle Metodiky USI Žilina je priemerný koeficient predajnosti v obciach pre bytové budovy odporúčaný v intervale 0,20-0,30).



2.3.1.2. Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je možné využívať ako rodinný dom na bývanie.

2.3.1.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na liste vlastníctva č. 33 a 19 sa neviažu v súčasnosti na nehnuteľnosť žiadne vecné bremená ani tarchy, ktoré by zhoršovali jej charakter, polohu, stav a využitie a znižovali všeobecnú hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

| Číslo | Popis | Trieda | K _{PDI} | Váha V _i | Výsledok K _{PDI} * V _i |
|-------|--|--------|------------------|------------------------|---|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,138 | 13 | 1,79 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,250 | 30 | 7,50 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,138 | 8 | 1,10 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,750 | 7 | 5,25 |

| | | | | | |
|-----------|--|------|-------|------------|--------------|
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | | | | |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,250 | 6 | 1,50 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | | | | |
| | priaznivý typ - dom s priemerným dispozičným riešením | II. | 0,500 | 10 | 5,00 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 % | V. | 0,025 | 9 | 0,23 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | | | | |
| | malá hustota obyvateľstva | I. | 0,750 | 6 | 4,50 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia hlavných miestností k JZ - JV | II. | 0,500 | 5 | 2,50 |
| 10 | Konfigurácia terénu | | | | |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,750 | 6 | 4,50 |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | | | | |
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,250 | 7 | 1,75 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | | | | |
| | železnica, alebo autobus | IV. | 0,138 | 7 | 0,97 |
| 13 | Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) | | | | |
| | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami | IV. | 0,138 | 10 | 1,38 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,138 | 8 | 1,10 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. | | | | |
| | bez zmeny | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | | | | |
| | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby | III. | 0,250 | 7 | 1,75 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | | | | |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,025 | 4 | 0,10 |
| 19 | Názor znalca | | | | |
| | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,250 | 20 | 5,00 |
| | Spolu | | | 180 | 52,42 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 52,42 / 180$ | 0,291 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 32 196,63 € * 0,291$ | 9 369,22 € |

2.3.2. POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**2.3.2.1. LV 33**

Parcely sa nachádzajú v obci Sírnik, vzdialenej od okresného mesta Trebišov asi 18 km, v zastavanom území, v evidencii nehnuteľnosti vedené ako zastavaná plocha - zastavaná hlavnou stavbou a záhrada. Zastavané sú rodinným domom s nižším štandardom vybavenia, doprava autobusová, poloha obytná, infraštruktúra - dobrá vybavenosť - možnosť napojenia na elektrinu, vodovod a plyn. Povyšujúce ani redukujúce faktory neuvažujem.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 63 | zastavaná plocha a nádvorie | 878 | 878,00 | 1/1 | 878,00 |
| 64 | záhrada | 737 | 737,00 | 1/1 | 737,00 |
| Spolu výmera | | | | | 1 615,00 |

Obec:

• Sirník

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov | 0,85 |
| k_V koeficient intenzity využitia | 2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia | 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 | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,25 |
| k_Z koeficient povyšujúcich 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 | $k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,85 * 1,10 * 1,25 * 1,00 * 1,00$ | 0,9438 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9438$ | 3,13 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 615,00 \text{ m}^2 * 3,13 \text{ €/m}^2$ | 5 054,95 € |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|---------------|---|
| parcela č. 63 | 2 748,14 |
| parcela č. 64 | 2 306,81 |
| Spolu | 5 054,95 |

2.3.2.2. LV 19

Jedná sa o prístupovú komunikáciu v zastavanom území obce Sirník, v evidencii nehnuteľností vedenú ako zastavaná plocha - spoluvlastnícky podiel 4/24.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera podielu [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|----------------------------------|
| 62 | zastavaná plocha a nádvorie | 147 | 147,00 | 4/24 | 24,50 |

Obec:

Sirník

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov | 0,85 |
| k_V koeficient intenzity využitia | 1. veľmi malé využitie | 0,90 |
| 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 | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,25 |

| | | |
|--|-------------------|------|
| koeficient k_z zvyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| koeficient k_R redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|-------------------------------------|--|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,85 * 0,90 * 0,85 * 1,10 * 1,25 * 1,00 * 1,00$ | 0,8941 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8941$ | 2,97 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 147,00 \text{ m}^2 * 2,97 \text{ €/m}^2$ | 436,59 € |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | $VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 4/24 * 436,59 \text{ €}$ | 72,77 € |

III. ZÁVER

3.1. Citácia otázok zadávateľa a stručné odpovede na ne:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 75 na parcele č. 63 s príslušenstvom a pozemkami, katastrálne územie Sirník pre účel prevodu vlastníckeho práva.

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

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 9 369,22 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda poloh. diferenc.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvl. podielu: 5 127,72 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda poloh. diferenc.

3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota celej časti [€] | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€] |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Stavby | | | |
| rodinný dom č.s. 75 na parc. č. 63 | 6 850,11 | 1/1 | 6 850,11 |
| kovový | 82,66 | 1/1 | 82,66 |
| studňa | 1 806,98 | 1/1 | 1 806,98 |
| Vonkajšie úpravy | | | |
| vodomerná šachta | 247,78 | 1/1 | 247,78 |
| prípojka plynu | 75,79 | 1/1 | 75,79 |
| vonkajšie schody | 7,38 | 1/1 | 7,38 |
| prístrešok | 298,52 | 1/1 | 298,52 |
| Spolu stavby | | | 9 369,22 |
| Pozemky | | | |
| LV 33 - parc. č. 63 (878 m ²) | 2 748,14 | 1/1 | 2 748,14 |
| LV 33 - parc. č. 64 (737 m ²) | 2 306,81 | 1/1 | 2 306,81 |
| LV 19 - parc. č. 62 (24,5 m ²) | 436,59 | 4/24 | 72,77 |
| Spolu pozemky (1 639,50 m²) | | | 5 127,72 |
| Spolu VŠH | | | 14 496,94 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | | | 14 500,00 |

Slovom: **Štrnásťtisícpäťsto Eur**

✓ Trebišove 14.10.2016

Ing. J. Weissová

3.3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 33 a 19 sa neviažu v súčasnosti na nehnuteľnosť žiadne vecné bremená ani ťarchy, ktoré by zhoršovali jej charakter, polohu, stav a využitie a znižovali všeobecnú hodnotu.