

Meno, adresa znalca:

Ing. Martin Fedorjak, Lesíček 61, 082 07 Lesíček, tel. 051/7790151, 0905766032

Zadávateľ znaleckého posudku:

Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky):

objednávka zo dňa 06.02.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 266/2018

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a to **rodinný dom so s.č. 107** na p.č. 173 s príslušenstvom a **pozemok** s parcelným číslom **173**, zapísané na liste vlastníctva č. 5Z, ktoré sa nachádzajú v obci Lenartovce, k.ú. Lenartovce.

Počet strán (z toho príloh): 28 (z toho 8 strán príloh)

Počet vyhotovení: 3 x odovzdané, 1 x a/a

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností a to **rodinný dom so s.č. 107** na p.č. 173 s príslušenstvom a **pozemok** s parcelným číslom **173**, zapísané na liste vlastníctva č. **5Z**, ktoré sa nachádzajú v obci Lenartovce, k.ú. Lenartovce.

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti bol vypracovaný za účelom dobrovoľnej dražby.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 08.02.2018

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno – technického stavu): 08.03.2018

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.07.2018

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Potvrdenie o veku stavby;
- Objednávka z dňa 06.02.2018;

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 57, vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.07.2018;
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 22.07.2018;
- Zameranie skutkového stavu;
- Fotodokumentácia;

1.6 Použitý právny predpis :

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

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a splnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. v znení vyhlášky 107/2016 zo dňa 5.2.2016, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. v znení vyhlášky 34/2009 zo dňa 9.2.2009, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.;
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona;
- Zákon 162/1995 Zb. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona 345/2012 Z. z. účinný od 1.januára 2013;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 26/2014 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. 323/2010 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov;
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Cenové indexy stavebných prác Vydáva Štatistický úrad Slovenskej republiky;
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb - vydala Žilinská univerzita Žilina - Ústav súdneho inžinierstva v roku 2001.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR 492/2004 v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach 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. štvrt'rok 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č. 57, vedený katastrálnym odborom Rimavská Sobota

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované v katastrálnej mape:

parcela č. 173 (Zastavané plochy a nádvoria) o výmere 1192 m²

Stavby:

Rodinný dom s.č. 107 na parcele č. 173;

B. Vlastníci:

podľa listu vlastníctva, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku

C. Ľarchy:

podľa listu vlastníctva, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku

Iné údaje:

Zrušenie exekúcie Z 3387/2012 - 49/12

Zrušenie exekúcie Z 1188/2017 - 26/2017

Poznámka:

bez zápisu

c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.03.2018 a 29.04.2018, za účasti vlastníka.

Zameranie hnutel'nosti .

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 09.03.2018 a 29.04.2018.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené stavebno-právne doklady k stavebným objektom na ohodnocovanej nehnuteľnosti. Znalcovi bola poskytnutá projektová dokumentácia na plynofikáciu rodinného domu, znaleckým šetrením a meraním na mieste bolo posúdené stavebno-technické riešenie a technický stav.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti:

Na liste vlastníctva je stavba zapísaná ako rodinný dom. Na stavbu je pridelené súpisné číslo. Na nehnuteľnosť podľa listu vlastníctva sa viažu ľarchy v podobe záložných práv a exekučných príkazov, iné záväzky znalcovi nie sú známe. Príslušnosť k zastavanému územiu obce je 1, čo charakterizuje pozemok v zastavanom území obce.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky vedené na liste vlastníctva č. 57:

parcela č. 173 (Zastavané plochy a nádvoria) o výmere 1192 m²

Stavby:

- Rodinný domu s.č. 107, postavený na parc. č. 173;
- Oplotenie;
- Vonkajšie úpravy;

g) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 107, obec Lenartovce, k.ú. Lenartovce (okr. Rimavská Sobota)

POPIS STAVBY

Charakteristiky objektu a dispozičné riešenie:

Bytové budovy sú stavby, v ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie.

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Keďže sú splnené všetky uvedené kritéria hodnotím ho ako rodinný dom.

Jednopodlažný rodinný dom s čiastočným podpivničením je postavený na parc. KN č. 173. K hodnotenej nehnuteľnosti je prístup z obecnej komunikácie.

Rodinný dom je napojený na rozvod ELI, vodovodu, kanalizáciu a plynu.

1.nadzemné podlažie je prístupné priamo z dvornej časti dvoma vstupmi. Dispozične pozostáva z chodby, štyroch izieb, kuchyne, komory a kúpeľne. Podzemné podlažie slúži ako sklad a pivnica. Na základe potvrdenia obce Lenartovce pôvodná stavba sa stala užívania schopnou okolo roku 1940 a prístavba s rekonštrukciou bola prevedená v roku 1970. Stavebnotechnický stav a použité konštrukcie nie sú v rozpore s uvedenými rokmi.

Pre metodiku USI Žilina bol použitý index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 1. štvrťrok 2018 - IV. štvrťrok 1996, spracovaných pomocou pomeru indexov cien stavebných prác SÚ SR za stavebníctvo ako celok.

Technické riešenie:

- Základy - 1. NP - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - 1. PP, 1. NP - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - 1. PP, 1. NP - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. PP - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické; 1. NP - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Schodisko - 1. PP - cementový poter
- Strecha - krovy - 1. NP - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - 1. NP - pálené a betónové škrídlivé obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. NP - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - 1. PP - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky)
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. PP, 1. NP - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - 1. NP - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; 1. NP - vane; 1. NP - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - 1. PP, 1. NP - hladké plné alebo zasklené; okná - 1. PP - jednoduché drevené alebo ocel'ové; 1. NP - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - 1. NP - plastové

- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP - podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga); dlažby a podlahy ost. miestností - 1. PP - cementový poter, tehlová dlažba; 1. NP - keramické dlažby

- Vybavenie kuchýň - 1. NP - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); 1. NP - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; 1. NP - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)

- Vybavenie kúpeľní - 1. NP - vaňa oceľová smaltovaná; 1. NP - umývadlo; vodovodné batérie - 1. NP - pákové nerezové; záchod - 1. NP - splachovací bez umývadla

- Vykurovanie - zdroj vykurovania - 1. NP - lokálne - plynové kachle

- Vnútorne rozvody vody - 1. NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. NP - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním

- Vnútorne rozvody kanalizácie - 1. NP - plastové a azbestocementové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. NP - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - 1. NP - s automatickým istením

- Vnútorne rozvody plynu - 1. NP - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

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 | 1940 | 7,500*5,400-1,500*1,500 | 38,25 | 120/38,25=3,137 |
| 1. NP | 1940 | 6,400*9,500+6,400*10,500 | 128 | |
| 1. NP | 1970 | 4,200*10,000+7,500*4,200-1,500*1,500/2 | 72,38 | |
| Spolu 1. NP | | | 200,38 | 120/200,38=0,599 |

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 | |
| | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou | 750 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |
| 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.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| 13 | Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| 15 | Obklady fasád | |
| | 15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3 | 165 |

| | | |
|----|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | |
| | 16.6 cementový poter | 180 |
| 17 | Dvere | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| 18 | Okná | |
| | 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové | 150 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
| | Spolu | 4050 |

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 | |
| | 3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic | 110 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| 6 | Vnútorne omietky | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou 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 | |
| | 10.2.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.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 260 |
| 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) | |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| | 22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga) | 105 |
| 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 |
| 31 | Inštalácia plynu | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
| | Spolu | 5570 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 |
| 34 | Zdroj teplej vody | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| 35 | Zdroj vykurovania | |
| | 35.2.c lokálne - plynové kachle (6 ks) | 360 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 |
| | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 |
| | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm) | 99 |
| 37 | Vnútorne vybavenie | |
| | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 |
| | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 |
| 38 | Vodovodné batérie | |
| | 38.3 pákové nerezové (2 ks) | 40 |
| 39 | Záchod | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 |
| 40 | Vnútorne obklady | |
| | 40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks) | 55 |
| | 40.4 vane (1 ks) | 15 |
| | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | |
| | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 |
| | Spolu | 1054 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [Eur/m ²] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. PP | $(4050 + 0 * 3,137)/30,1260$ | 134,44 |
| 1. NP | $(5570 + 1054 * 0,599)/30,1260$ | 205,85 |

TECHNICKÝ STAV

Na základe doloženého potvrdenia Obce Lenartovce stavba sa stala užívania schopnou okolo roku 1940 a prístavba s rekonštrukciou bola prevedená v roku 1970. Stavebno-technický stav objektu, použité konštrukcie a stavebné materiály nie sú v rozpore s týmito údajmi, preto si ho znalec osvojil a za základ pre výpočet opotrebenia ďalej uvažujem rok 1940 a 1970.

| Číslo | Názov | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|----------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 8,97 | 1940 | 175 | 78 | 4,00 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 20,15 | 1940 | 140 | 78 | 11,23 |
| 3 | Stropy | 12,96 | 1940 | 140 | 78 | 7,22 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 8,45 | 1970 | 110 | 48 | 3,69 |
| 5 | Krytina strechy | 7,23 | 1970 | 78 | 48 | 4,45 |
| 6 | Klmpiarske konštrukcie | 1,20 | 1970 | 78 | 48 | 0,74 |
| 7 | Úpravy vnút. povrchov | 6,44 | 1970 | 78 | 48 | 3,96 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,94 | 1970 | 78 | 48 | 2,42 |
| 9 | Vnútorne ker. obklady | 1,15 | 1970 | 78 | 48 | 0,71 |
| 10 | Schody | 0,46 | 1970 | 140 | 48 | 0,16 |
| 11 | Dvere | 2,17 | 1970 | 78 | 48 | 1,34 |
| 12 | Vráta | 0,00 | 1970 | 0 | 0 | 0,00 |
| 13 | Okná | 3,77 | 1970 | 78 | 48 | 2,32 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,58 | 1970 | 78 | 48 | 2,20 |
| 15 | Vykurovanie | 4,87 | 1970 | 78 | 48 | 3,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 7,03 | 1970 | 78 | 48 | 4,33 |
| 17 | Bleskozvod | 0,00 | 1970 | 0 | 0 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 1,28 | 1970 | 78 | 48 | 0,79 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 0,14 | 1970 | 78 | 48 | 0,09 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,47 | 1987 | 78 | 31 | 0,19 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 0,88 | 1970 | 78 | 48 | 0,54 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 2,56 | 1970 | 78 | 48 | 1,58 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 0,88 | 1970 | 78 | 48 | 0,54 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 1970 | 0 | 0 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 1,42 | 1970 | 78 | 48 | 0,87 |
| | Opotrebenie | | | | | 56,37% |
| | Technický stav | | | | | 43,63% |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. PP z roku 1940 | | |
| Východisková hodnota | 134,44 Eur/m ² *38,25 m ² *2,435*0,95 | 11 895,49 |
| Technická hodnota | 43,63% z 11 895,49 | 5 190,00 |
| 1. NP z roku 1940 | | |
| Východisková hodnota | 205,85 Eur/m ² *200,38 m ² *2,435*0,95 | 95 417,45 |
| Technická hodnota | 43,63% z 95 417,45 | 41 630,63 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. podzemné podlažie | 11 895,49 | 5 190,00 |
| 1. nadzemné podlažie | 95 417,45 | 41 630,63 |
| Spolu | 107 312,94 | 46 820,63 |

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž na parc. č. 173****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Stavba je umiestnená vedľa rodinného domu s ktorým má jeden spoločný múr.

Dispozičné riešenie:

Tvorená je jednou miestnosťou, určenou na garážovanie motorového vozidla.

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 - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

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 | 1970 | 6,4*4,1 | 26,24 | 18/26,24=0,686 |

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 | |
| | 4.2 trámčekové s podhl'adom | 360 |
| 5 | Krov | |
| | 5.2 hambáľkové | 470 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové | 295 |
| 8 | Klapiarske 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 | |
| | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
| | 14.7 vodorovná izolácia | 50 |
| 18 | Elektroinštalácia | |
| | 18.4 len svetelná - poistky | 190 |
| | Spolu | 4040 |

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: $k_{CU} = 2,435$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [Eur/m ²] |
|----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. NP | $(4040 + 295 * 0,686) / 30,1260$ | 140,82 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1970 | 48 | 32 | 80 | 60,00 | 40,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $140,82 \text{ Eur/m}^2 * 26,24 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$ | 8 547,73 |
| Technická hodnota | $40,00\% \text{ z } 8 547,73$ | 3 419,09 |

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot od ulice

Plot oddeľuje nehnuteľnosť od ulice. Vytvorený je z ocelevej tyčoviny v ráme ukotvenej v betónovej podmurivke. Súčasťou oplotenia je bránka pre peší vstup a brána pre vjazd autom.

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 | 21,50m | 700 | 23,24 Eur/m |
| 2. | Podmurivka: | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 21,50m | 926 | 30,74 Eur/m |
| | Spolu: | | | 53,98 Eur/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme | 30,10m ² | 435 | 14,44 Eur/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 Eur/ks |
| 5. | Plotové vrátko: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 Eur/ks |

Dĺžka plotu: 21,5 m
Pohľadová plocha výplne: 21,5*1,4 = 30,10 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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 od ulice | 1975 | 43 | 7 | 50 | 86,00 | 14,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $(21,50m * 53,98 \text{ Eur/m} + 30,10m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,435 * 0,95$ | 4 565,09 |
| Technická hodnota | 14,00 % z 4 565,09 Eur | 639,11 |

2.3.2 Vodovodná prípojka

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 ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 2,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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 | 1970 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $2,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 0,95$ | 341,72 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 341,72 Eur | 68,34 |

2.3.3 Vodomerná šachta**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: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,1*1,3*1,4 = 2$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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 | 1970 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 0,95$ | 1 176,38 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 1 176,38 Eur | 235,28 |

2.3.4 Prípojka kanalizácie**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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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 kanalizácie | 1970 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $2,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 0,95$ | 101,73 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 101,73 Eur | 20,35 |

2.3.5 Prípojka plynová**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 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 plynová | 1987 | 31 | 29 | 60 | 51,67 | 48,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $2,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 0,95$ | 81,60 |
| Technická hodnota | 48,33 % z 81,60 Eur | 39,44 |

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Rodinný dom č.s. 107, obec Lenartovce, k.ú. Lenartovce (okr. Rimavská Sobota) | 107 312,94 | 46 820,63 |
| Garáž na parc. č. 173 | 8 547,73 | 3 419,09 |
| Plot od ulice | 4 565,09 | 639,11 |
| Vonkajšie úpravy | | |
| Vodovodná prípojka | 341,72 | 68,34 |
| Vodomerná šachta | 1 176,38 | 235,28 |
| Prípojka kanalizácie | 101,73 | 20,35 |
| Prípojka plynová | 81,60 | 39,44 |
| Celkom: | 122 127,19 | 51 242,24 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v obci Lenartovce, vzdialenej 25 km od okresného mesta Rimavská Sobota. Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v časti obce zastavanej rodinnými domami v jej širšom centre. Je postavený na p.č. 173, na takmer rovinnom teréne s dobrým prístupom priamo z ulice. V obci je možné napojenie na ELI, kanalizáciu, plyn a vodu. Samotný RD je napojený na všetky menované siete. Prístup na nehnuteľnosť je z miestnej verejnej komunikácie. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako dobrú. V obci je zriadený obecný úrad, materská škola, základná škola, predajňa potravín a zmiešaného tovaru, pošta. Dopravné spojenie s okresným mestom je autobusovou dopravou s dobrou úpravou ciest, v obci je aj vlaková stanica. Počet obyvateľov je cca 550. Prístup do domu je z verejnej komunikácie. Orientácia obytných miestností je na juhozápad. Smerom k oddychovej zóne vzhľadom na veľkosť a tvar pozemku je vytvorená rezerva pre prípadnú ďalšiu zástavbu

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť (rodinný dom vrátane príslušenstva a pozemky) sa nachádzajú v individuálnej zástavbe a slúžia na bývanie a pre oddych a odpočinok. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na nehnuteľnosť je viazaná t'archa v podobe záložných práv a exekučných príkazov, iné riziká, ani závady s užívaním danej nehnuteľnosti neboli zistené.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600) | 0,900 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,600 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,300 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,165 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270) | 0,030 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PDI} | Váha v _i | Výsledok k _{PDI} *v _i |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | | | | |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,300 | 13 | 3,90 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |
| | časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 0,600 | 30 | 18,00 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností | | | | |
| | nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,600 | 8 | 4,80 |
| 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. | 0,300 | 6 | 1,80 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | | | | |
| | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,300 | 10 | 3,00 |
| 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 | | | | |
| | malá hustota obyvateľstva | I. | 0,900 | 6 | 5,40 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia hlavných miestností k JZ - JV | II. | 0,600 | 5 | 3,00 |
| 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. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | | | | |
| | železnica a autobus | III. | 0,300 | 7 | 2,10 |
| 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. | 0,165 | 10 | 1,65 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,165 | 8 | 1,32 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,600 | 9 | 5,40 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. | | | | |
| | bez zmeny | III. | 0,300 | 8 | 2,40 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | | | | |
| | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,165 | 7 | 1,16 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | | | | |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,030 | 4 | 0,12 |
| 19 | Názor znalca | | | | |
| | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,300 | 20 | 6,00 |
| | Spolu | | | 180 | 76,22 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 76,22 / 180$ | 0,423 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 51\,242,24 \text{ Eur} * 0,423$ | 21 675,47 Eur |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Lenartovce, v zástavbe rodinných domov a je prístupný po spevnenej obecnej komunikácii. Pozemok tvorí parcela č. 173 (zastavané plochy a nádvorcia), na ktorej je postavený rodinný dom s príslušenstvom. Reliéf terénu je rovinatý, dostatočne široký smerom k ulici. Spojenie s okresným mestom Rimavská Sobota je autobusovou dopravou so vzdialenosťou cca 27 km a vlakovou dopravou. V obci sú vybudované inžinierske siete, a to rozvod ELI, kanalizácia, voda a plyn. Východiskovú hodnotu pozemku na základe prieskumu predaja v danej lokalite, ponuke realitných kancelárií, poloha v obci určujem v zmysle vyhlášky pre obce do 5 000 obyvateľov.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|------------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 173 | zastavané plochy a nádvorcia | 1192 | 1192,00 | 1/1 | 1192,00 |

Obec:

Lenartovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

| 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 | 0,90 |
| 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 | 1,05 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$ | 1,6585 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,6585$ | 5,51 Eur/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,192,00 \text{ m}^2 * 5,51 \text{ Eur/m}^2$ | 6 567,92 Eur |

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pre nehnuteľnosť rodinný dom súp. č. 1070, na parcele č. 173 s príslušenstvom a pozemok s parc. č. 1739, k. ú. Lenartovce, obec Lenartovce, okres Rimavská Sobota. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 22.07.2018, 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 neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [Eur] |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Stavby | |
| Rodinný dom č.s. 107, obec Lenartovce, k.ú. Lenartovce (okr. Rimavská Sobota) | 19 805,13 |
| Garáž na parc. č. 173 | 1 446,28 |
| Plot od ulice | 270,34 |
| Vonkajšie úpravy | |
| Vodovodná prípojka | 28,91 |
| Vodomerná šachta | 99,52 |
| Prípojka kanalizácie | 8,61 |
| Prípojka plynová | 16,68 |
| Spolu stavby | 21 675,47 |
| Pozemky | |
| LV č. 57, k.ú. Lenartovce - parc. č. 173 (1 192 m ²) | 6 567,92 |
| Všeobecná hodnota celkom | 28 243,39 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 28 200,00 |

Slovom: Dvadsaťosemtisícdivesto Eur

V Prešove dňa 22.7.2018

Ing. Martin Fedorjak

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 57, vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.07.2018 (príloha č.1);
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 22.07.2018 (príloha č.2);
- Potvrdenie o veku stavby (príloha č.3);
- Polohopis k okresnému mestu Rimavská Sobota (príloha č.4);
- Popis miesta (príloha č. 5);
- Pôdorysný nákres (príloha č. 6);
- Fotodokumentácia (príloha č.7);

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca: 914086.
Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 266/2018.