

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 267/2018

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a to **rodinný dom so s.č. 18** na p.č. 425 s príslušenstvom a **pozemok** s parcelným číslom **425 a 426**, zapísané na liste vlastníctva č. 24, ktoré sa nachádzajú v obci Medzany, k.ú. Medzany.

Počet strán (z toho príloh): 28 (z toho 6 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. 18** na p.č. 425 s príslušenstvom a **pozemok** s parcelným číslom **425 a 426**, zapísané na liste vlastníctva č. **24**, ktoré sa nachádzajú v obci Medzany, k.ú. Medzany.

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 :

-
- Objednávka z dňa 06.02.2018;

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 24, 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. 24, vedený katastrálnym odborom Prešov

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované v katastrálnej mape:

parcely č. 425 (Zastavané plochy a nádvoria) o výmere 653 m²

parcely č. 426 (Záhrady) o výmere 494 m²

Stavby:

Rodinný dom s.č. 18 na parcele č. 425;

B. Vlastníci:

podľa listu vlastníctva, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku

C. Ťarchy:

podľa listu vlastníctva, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku

Iné údaje:

bez zápisu

Poznámka:

bez zápisu

c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.03.2018, za účasti vlastníka.

Zameranie hnutel'nosti vykonané dňa 08.03.2018.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 08.03.2018.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené stavebno-právne doklady k stavebným objektom na ohodnocovanej nehnuteľnosti. Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia na výstavbu a prístavbu 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 ťarchy v podobe postúpení pohľadávky a výkonu záložného práva, 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:

parcels č. 425 (Zastavané plochy a nádvoría) o výmere 653 m²
parcels č. 426 (Záhrady) o výmere 494 m²

Stavby:

- Rodinný domu s.č. 18, postavený na parc. č. 425;
- Drobná stavba - hospodárska časť na parcele č. 425
- Oplotenie;
- Studňa;
- 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. 18, obec Medzany, k.ú. Medzany (okr. Prešov)

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 bez podkrovia je postavený na parc. KN C č. 425. K hodnotenej nehnuteľnosti je prístup z obecnej komunikácie.

Rodinný dom je napojený na rozvod zemného plynu a ELI. Prívod vody je z vlastnej studne. Kanalizácia je riešená do ČOV na pozemku, ktorá je ďalej napojená na obecný odtok. 1.NP je tvorené zádverím, chodbou, kuchyňou, 4 izbami a kúpeľňou s WC.

Pri určení veku rodinného domu neboli zadávateľom doložené relevantné podklady, vychádzal som z miestneho šetrenia a doloženia ohodnotenia spracovaného v čase, keď sa zriaďovalo záložné právo. Z predmetného podkladu je zrejmé, že pôvodná stavba bola postavená v roku 1937, predná časť prístavby v roku 1968 a zadná časť prístavby (pozn. *vzhľadom k technickému stavu hodnotená samostatne ako hospodárska časť*) v roku 1987. Pre susedný rodinný dom so s.č. 16 bolo Obecným úradom ako aj jej majiteľom konštatované, že bol postavený v roku 1937, preto uvedený rok postavenia ohodnocovaného rodinného domu je v súlade s možnou vtedajšou zástavbou v predmetnej lokalite. Môžeme konštatovať, že uvedeným údajom zodpovedajú použité materiály, pôdorysné usporiadanie a celkové opotrebenie stavby pri bežnej údržbe.

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 - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trémové
- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové

- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

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

- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla

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

- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie

- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

- Vnútorné rozvody plynu - 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. NP	1937	5,500*5,500	30,25	
1. NP	1968	9,000*9,500	85,5	
Spolu 1. NP			115,75	120/115,75=1,037

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	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720
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 (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné 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	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
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	7265

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
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) (3.6 bm)	198

37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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	1043

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	$(7265 + 1043 * 1,037) / 30,1260$	277,06

TECHNICKÝ STAV

Pri určení veku rodinného domu neboli zadávateľom doložené relevantné podklady, vychádzal som z miestneho šetrenia a doloženia ohodnotenia spracovaného v čase, keď sa zriaďovalo záložné právo. Z predmetného podkladu je zrejmé, že pôvodná stavba bola postavená v roku 1937, predná časť prístavby v roku 1968 a zadná časť prístavby (pozn. vzhľadom k technickému stavu hodnotená samostatne ako hospodárska časť) v roku 1987. Pre susedný rodinný dom so s.č. 16 bolo Obecným úradom ako aj jej majiteľom konštatované, že bol postavený v roku 1937, preto uvedený rok postavenia ohodnocovaného rodinného domu je v súlade s vtedajšou zástavbou v predmetnej lokalite. Môžem konštatovať, že stavebno-technický stav objektu, použité konštrukcie a stavebné materiály nie sú v rozpore s týmito údajmi a preto som si ich osvojil a za základ pre výpočet opotrebenia ďalej uvažujem rok 1937 a rok prístavby 1968. Prevedené čiastočné rekonštrukcie ako výmena okien, dverí, časť podláh, sú zohľadnené vo výpočte opotrebenia analytickou metódou.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	10,41	45,00	4,68
2	Zvislé konštrukcie	22,65	55,00	12,46
3	Stropy	9,15	55,00	5,03
4	Zastrešenie bez krytiny	7,52	40,00	3,01
5	Krytina strechy	6,86	50,00	3,43
6	Klmpiarske konštrukcie	1,02	60,00	0,61
7	Úpravy vnút. povrchov	4,81	60,00	2,89
8	Úpravy vonk. povrchov	1,99	65,00	1,29
9	Vnútorné ker. obklady	1,14	55,00	0,63
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,29	55,00	1,26
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,38	60,00	3,83

14	Povrchy podláh	3,25	60,00	1,95
15	Vykurovanie	7,64	60,00	4,58
16	Elektroinštalácia	6,26	60,00	3,76
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,50	60,00	0,90
19	Vnútorná kanalizácia	0,24	40,00	0,10
20	Vnútorný plynovod	0,42	40,00	0,17
21	Ohrev teplej vody	0,78	50,00	0,39
22	Vybavenie kuchýň	3,47	50,00	1,74
23	Hygienické zariadenia a WC	1,32	40,00	0,53
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,90	60,00	0,54
	Opotrebenie			53,78%
	Technický stav			46,22%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1937		
Východisková hodnota	277,06 Eur/m ² *115,75 m ² *2,435*0,95	74 185,22
Technická hodnota	46,22% z 74 185,22	34 288,41

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	74 185,22	34 288,41
Spolu	74 185,22	34 288,41

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska časť na p.č. 425

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba je umiestnená za rodinným domom s ktorým má jeden spoločný múr. vzhľadom na konštrukčné a technické vybavenie je hodnotená táto časť rodinného domu samostatne.

Dispozičné riešenie:

Pozostáva zo zádveria, komory, skladu a garáže.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - azbestocementové šablóny; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo ocel'ové

- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistky

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1937	3,150*5,500	17,33	
1. NP	1987	5,500*9,700+3,15*2,55	61,38	
Spolu 1. NP			78,71	18/78,71=0,229

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4450

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	$(4450 + 295 * 0,229) / 30,1260$	149,96

TECHNICKÝ STAV

Stavba pozostáva z časti pôvodného rodinného domu postaveného v roku 1937, ďalšia časť bola dobudovaná v roku 1987. Stavebno technický stav je dosť zanedbaný, je potrebná rekonštrukcia. Vzhľadom k tejto skutočnosti stanovujem predpokladanú dobu životnosti na 90 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1937	81	9	90	90,00	10,00
1. NP - prístavba	1987	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1937		
Východisková hodnota	$149,96 \text{ Eur/m}^2 * 17,33 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	6 011,69
Technická hodnota	10,00% z 6 011,69	601,17
1. NP - prístavba z roku 1987		
Východisková hodnota	$149,96 \text{ Eur/m}^2 * 61,38 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	21 292,41
Technická hodnota	22,50% z 21 292,41	4 790,79

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	27 304,10	5 391,96
Spolu	27 304,10	5 391,96

2.2.2 Plot od ulice

Plot oddeľuje nehnuteľnosť od ulice. Vytvorený je z oceľovej tyčoviny v ráme ukotvanej v betónovej podmurovke. 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	16,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	22,40m 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 vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 16 m
Pohľadová plocha výplne: 16*1,4 = 22,40 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	1968	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(16,00m * 53,98 \text{ Eur/m} + 22,40m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,435 * 0,95$	3 621,11
Technická hodnota	16,67 % z 3 621,11 Eur	603,64

2.2.3 Studňa kopaná na p.č. 425

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 100 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p.č. 425	1937	81	19	100	81,00	19,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 314,68 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 2,435 * 0,95$	1 670,47
Technická hodnota	19,00 % z 1 670,47 Eur	317,39

2.2.4 Vodovodná prípojka zo studne**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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,5 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 zo studne	1968	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 0,95$	888,48
Technická hodnota	16,67 % z 888,48 Eur	148,11

2.2.5 Prípojka kanalizácie do ČOV

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: $530/30,1260 = 17,59$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 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 do ČOV	2004	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 0,95$	203,45
Technická hodnota	76,67 % z 203,45 Eur	155,99

2.2.6 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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8 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	1994	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,435 * 0,95$	261,12
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 261,12 \text{ Eur}$	156,67

2.2.7 ČOV**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
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 [%]
ČOV	2004	14	16	30	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ Eur/Ks} * 2,435 * 0,95$	3 350,93
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 3 350,93 \text{ Eur}$	1 787,05

2.2.8 Spevnená plocha**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $5,5*1,6+10,1*0,8 = 16,88$ m² ZP
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 [%]
Spevnená plocha	1987	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16,88 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 * 0,95$	427,57
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 427,57 \text{ Eur}$	96,20

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s. 18, obec Medzany, k.ú. Medzany (okr. Prešov)	74 185,22	34 288,41
Hospodárska časť na p.č. 425	27 304,10	5 391,96
Plot od ulice	3 621,11	603,64
Studňa kopaná na p.č. 425	1 670,47	317,39
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka zo studne	888,48	148,11
Prípojka kanalizácie do ČOV	203,45	155,99
Prípojka plynová	261,12	156,67
ČOV	3 350,93	1 787,05
Spevnená plocha	427,57	96,20
Celkom:	111 912,45	42 945,42

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnutel'nosť sa nachádza v zastavanej časti obce Medzany, katastrálne územie Medzany. Ohodnocovaný rodinný dom s príslušenstvom je situovaný na pozemku p.č. 425. Nehnutel'nosť je priamo prístupná z verejnej komunikácie a je situovaná na mierne šikmom teréne. Na mieste je možnosť napojenia na verejnú elektrinu a plynovod. Kanalizácia je riešená v obci iba pre odvod od ČOV. Vodovod nie je vybudovaný. Obec Medzany je prístupná pre cestnú dopravu. Najbližšia vlaková stanica sa nachádza vo vzdialenosti 4 km, v obci Veľký Šariš. Od okresného a krajského Prešova je vzdialená cca 9 km od mesta Veľký Šariš cca 4 km, z hľadiska bývania je to kludná oblasť bez rušivých vplyvov dopravy a má 754 obyvateľov. V obci sa nachádza predajňa potravinárskeho tovaru a taktiež materská a základná škola. Životné prostredie v danej lokalite je primerané slovenským pomerom, na mieste vhodné.

Poloha nehnuteľnosti je výhodná z hľadiska kludného bývania. Nehnutel'nosť je situovaná na mierne šikmom teréne, na pozemku s dostatočným priestorom na parkovanie a s malou rezervou smerom k záhrade na prípadnú ďalšiu drobnú zástavbu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnutel'nosť (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 ťarcha záložné právo pre Cassovia Realitas Košice a v poznámke je uvedené oznámenie o začatí výkonu záložného práva, iné riziká neboli zistené, ani závady s užívaním danej nehnuteľnosti.

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, blízkosť krajského mesta Prešov je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00

3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,220	6	1,32
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,800	6	4,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Obč. vybav.(úradý,školy,zdravy,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutel'nosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	100,06

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 100,06 / 180$	0,556
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 42\,945,42 \text{ Eur} * 0,556$	23 877,65 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v obci Medzany v strede obce v zastavanej časti. Sú priamo prístupné z verejnej komunikácie a sú situované na mierne šikmom teréne a orientované na juhozápad. Na mieste je možnosť napojenia na verejnú elektrinu, plynovodnú a kanalizačnú sieť. Kanalizácia je možná do vybudovaných ČOV s odvodom cez obecnú dažďovú kanalizáciu. Obec Medzany je prístupná pre cestnú dopravu. Z hľadiska bývania je to kludná oblasť bez rušivých vplyvov dopravy s dobrou cestnou infraštruktúrou a dostupnosťou do krajského mesta Prešov cca 15 min. autom. Životné prostredie v danej lokalite je primerané slovenským pomerom, na mieste veľmi vhodné. Poloha nehnuteľnosti je výhodná z hľadiska kludného bývania.

Vzhľadom k tomu, že obec Medzany je blízko krajského mesta Prešov pre výpočet základnej východiskovej hodnoty pozemku beriem 60% z východiskovej hodnoty pozemkov v krajskom meste Prešov odkiaľ plynie zvýšený záujem a to 15,94 EUR/m². Vzhľadom na svahovitosť terénu je uplatnený ponížujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
425	zastavané plochy a nádvorcia	653	653,00	1/1	653,00
426	záhrada	494	494,00	1/1	494,00
Spolu výmera					1 147,00

Obec:

Medzany

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

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	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 0,90$	0,9798
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 0,9798$	15,62 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,147,00 \text{ m}^2 * 15,62 \text{ Eur/m}^2$	17 916,14 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 425	$653,00 \text{ m}^2 * 15,62 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	10 199,86
parcelsa č. 426	$494,00 \text{ m}^2 * 15,62 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	7 716,28
Spolu		17 916,14

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pre nehnuteľnosť rodinný dom súp. č. 18, na parcele č. 425 s príslušenstvom a pozemok s parc. č. 425 a 426, k. ú. Medzany, obec Medzany, okres Prešov.

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. 18, obec Medzany, k.ú. Medzany (okr. Prešov)	19 064,35
Hospodárska časť na p.č. 425	2 997,93
Plot od ulice	335,62
Studňa kopaná na p.č. 425	176,47
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka zo studne	82,35
Prípojka kanalizácie do ČOV	86,73
Prípojka plynová	87,11
ČOV	993,60
Spevnená plocha	53,49
Spolu stavby	23 877,65
Pozemky	
LV č. 24, k.ú. Medzany - parc. č. 425 (653 m ²)	10 199,86
LV č. 24, k.ú. Medzany - parc. č. 426 (494 m ²)	7 716,28
Spolu pozemky (1 147,00 m²)	17 916,14
Všeobecná hodnota celkom	41 793,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	41 800,00

Slovom: Štyridsaťjedentisícosemsto Eur

V Prešove dňa 22.7.2018

Ing. Martin Fedorjak

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 24, 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);
- Polohopis k okresnému mestu Prešov (príloha č.3);
- Popis miesta (príloha č. 4);
- Pôdorysný náskres (príloha č. 5);
- Fotodokumentácia (príloha č.6);

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 267/2018.