

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

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

**Číslo spisu/objednávky:** písomná PDS-013/2-2022 zo dňa 01.03.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**ČÍSLO: 55/2022**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 17 na parc. č. 34/8, v obci Bara, katastrálne územie Malá Bara s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-13/2-2022 zo dňa 01.03.2022

**Počet strán (z toho príloh):** 37 ( 19 )

**Počet vyhotovení (z toho odovzdaných):** 5 ( 4 )

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 17 na parc. č. 34/8, v obci Bara, katastrálne územie Malá Bara s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-13/2-2022 zo dňa 01.03.2022

### 2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení

### 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

22.03.2022

### 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.04.2022

### 5. Podklady na vypracovanie posudku:

#### a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PDS-013/2-2023 zo dňa 01.03.2022 - originál  
- výzva PDS-013/1-2022 zo dňa 01.03.2022 - originál

#### b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 324 - vytvorený dňa 06.03.2022 cez katastrálny portál  
- list vlastníctva č. 332 - vytvorený dňa 21.03.2022 cez katastrálny portál  
- list vlastníctva č. 255 - vytvorený dňa 04.04.2022 cez katastrálny portál  
- list vlastníctva nezaložený - vytvorený dňa 06.03.2022 cez katastrálny portál  
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 06.03.2022 cez katastrálny portál  
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 22.03.2022  
- potvrdenie č. 7/2014 Obce Bara zo dňa 08.04.2014  
- pôdorysné náčrty 1.p.p. a 1.n.p.  
- zameranie a zakreslenie skutočného stavu nehnuteľností  
- fotodokumentácia  
- údaje z internetu [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk); [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk); [www.usz.sk](http://www.usz.sk); [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení  
- zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a v platnom znení  
- vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov  
- vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení  
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb  
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

### 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

#### a) Definície pojmov:

##### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

##### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

## b) Definície použitých postupov:

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, analytickou alebo Bradáčovou kubickou metódou.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

#### Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

#### Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) výber použitej metódy:** najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

##### Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné

koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Kombinovaná metóda:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah

$$a.HV + b.TH$$

$$V\dot{S}H = \frac{\dots}{a + b} \quad [€], \quad \text{kde}$$

- HV – výnosová hodnota stavieb [€],
- TH – technická hodnota stavieb [€],
- a – váha výnosovej hodnoty [-],
- b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí, že  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí, že  $a > b$ .

#### Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$$V\dot{S}HS = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

#### Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

##### Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

##### Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

##### Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

#### Výnosová hodnota:

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H = \frac{OZ}{k} \quad [€], \quad \text{kde}$$

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### Zdôvodnenie výberu:

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

#### b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 324 v k.ú. Malá Bara

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

**List vlastníctva č.:** 324

**Vydaný:** vytvorený dňa 06.03.2022 cez katastrálny portál

**Obec:** Bara

**Katastrálne územie:** Malá Bara

#### A. Majetková podstata:

Pozemky registra "C"

- parc. č. 34/3 - záhrada o výmere 1283 m<sup>2</sup>

- parc. č. 34/8 - zastavaná plocha o výmere 170 m<sup>2</sup>

Pozemky registra "E"

- parc. č. 42/1 - záhrada o výmere 177 m<sup>2</sup>

Stavby

- rodinný dom č.s. 17 na parcele č. 34/8

#### Vlastníci:

- BAKACOMP, s.r.o. .... 1/1

#### Poznámky:

- oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod P-350/2019

#### C. Ťarchy:

- zriadenie záložného práva v prospech Fond Mikropôžičiek a.s. pod V-819/08

- exekučný príkaz EX 421/12

#### Iné údaje:

- žiadosť o zápis podľa GP 34877649-016/2000

#### Poznámka:

- bez zápisu

#### c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 29.03.2022 o 14,00 hod.

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia vykonaná znalcom v skoršom termíne dňa 22.03.2022 od 11,00 hod. po vzájomnej dohode s p. Bakom, za jeho účasti.

#### d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

- zadávateľom nebola predložená žiadna projektová dokumentácia

- p. Bakom bol predložený znalecký posudok č. 42/2014 vypracovaný Ing. Vaškom, skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený a doložený fotodokumentáciou v prílohe znaleckého posudku
- v predložennom znaleckom posudku č. 42/2014 sa nachádza potvrdenie č. 7/2014 Obce Bara zo dňa 08.04.2014, podľa ktorého bol rodinný dom postavený približne v roku 1961, na základe vyjadrenia p. Baku bol dom postupne modernizovaný (viď. fotodokumentácia v prílohe znaleckého posudku), potrebné je dokončenie
- zadávateľom ani p. Bakom neboli predložené žiadne doklady ani rozhodnutia príslušného stavebného úradu k stavbe šopy - podľa predloženého znaleckého posudku stavba postavená v roku 1980

**e) údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba rodinného domu č.s. 17 je evidovaná v popisných údajoch katastra na LV 324, má uvedený správny druh stavby, v súčasnosti sa neužíva, v geodetických údajoch katastra je evidovaná na parc. č. 34/8 bez vstupu do 1.p.p., ktorý sa nachádza na "cudzej" parc. č. 34/1 (vstup nie je zarátaný do podlahovej plochy podlažia)
- stavba šopy na parc. č. 34/3 nie je evidovaná v popisných údajoch ani v geodetických údajoch katastra
- pozemky majú v popisných údajoch katastra uvedený druh pozemku a spôsob využitia, ktorý je v súlade so skutočným stavom
- prístup k nehnuteľnosti z obecnej komunikácie v súčasnosti nie je možný, nakoľko zo severnej strany k parc. č. 34/3 nie je zriadený mostík cez miestny potok a zo západnej strany je prístup z obecnej komunikácie možný iba cez parc. č. 34/1 evidovanú na LV 332 a cez parc. č. 44 (v KN-C parc. č. 35) evidovanú na LV 255, obe vo vlastníctve FO, pričom nie je zriadené právo prechodu k nehnuteľnosti cez tieto parcely!
- predný vstup a zadný vstup do rodinného domu, ako aj vstup do 1.p.p. je možný iba z parc. č. 34/1 evidovanej na LV 332
- parc. č. 42/1 je na LV 324 evidovaná v "registry E" ako záhrada o výmere 177 m<sup>2</sup>, v registry "C" je evidovaná na "nezaloženom liste vlastníctva" ako parc. č. 34/9 záhrada o výmere 175 m<sup>2</sup>, nakoľko záväzný je stav "registra C", pri výpočte uvažujem výmeru 175 m<sup>2</sup>
- na liste vlastníctva č. 324 sú uvedené poznámky a t'archy - viď. kópia LV 324 v prílohe znaleckého posudku
- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

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

Stavby

- rodinný dom č.s. 17 na parcele č. 34/8
- šopa na parc. č. 34/3
- vonkajšie úpravy na parc. č. 34/3

Pozemky

- parc. č. 34/3 ("registra C") - záhrada o výmere 1283 m<sup>2</sup>
- parc. č. 34/8 ("registra C") - zastavaná plocha o výmere 170 m<sup>2</sup>
- parc. č. 42/1 ("registra E") - záhrada o výmere 177 m<sup>2</sup> (v KN-C parc. č. 34/9 - záhrada o výmere 175 m<sup>2</sup>)

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

Stavby:

- ploty a vonkajšie úpravy (prípojky IS, spevnené plochy) na parc. č. 34/1

Pozemky:

- parc. č. 34/1 - zastavaná plocha o výmere 688 m<sup>2</sup> evidovaná na LV 332

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:

### a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

#### 2.1. Rodinný dom č.s. 17 na parc. č. 34/8

**Umiestnenie stavby:**

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 17 na parc. č. 34/8 v uličnej zástavbe, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím, v obci Bara, k.ú. Malá Bara.

**Dispozičné členenie:**

- v 1.p.p. sa nachádza vstup so schodiskom, chodba a dve pivnice (schodisko na parc. č. 34/1 nie je zarátané do podlahovej plochy)
- v 1.n.p. sa nachádza veranda, chodba, sklad, kuchyňa, kúpeľňa s WC a štyri izby

**Stavebno-technický popis:**

Osadenie do 2 m bez zvislej izolácie, základy betónové s vodorovnou izoláciou a podmurovkou, schody do 1.p.p. cementový poter, zvislá nosná konštrukcia domu v 1.p.p. betón prekladaný kameňom, v 1.n.p. murované tehál a tvárnic, strop v 1.p.p. železobetónový, v 1.n.p. drevený trámový prevažne so sadrokartónovým podhlľadom (v izbe č. 1 a č. 2 nedokončený), strecha manzardová, krytina AZC, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu strechy, parapety prevažne chýbajú, fasádne omietky brizolitové, úpravy vnútorných povrchov sadrokartónové obklady (v izbe č. 1 a č. 2 nedokončené), vnútorný obklad kuchyne, kúpeľne, okná v 1.p.p. jednoduché, v 1.n.p. časť pôvodné drevené, časť nové plastové, interiérové dvere prevažne chýbajú, podlahy obytných miestností 1 x laminátové, 1 x keramická dlažba, 2 x chýbajú, podlahy ostatných miestností v 1.p.p. hlina, v 1.n.p. keramická dlažba - nedokončená, vykurovanie nie je žiadne, v izbe č. 4 je komín pre pec na pevné palivo (pec chýba), zdroj teplej vody zásobníkový, elektroinštalácia svetelná a motorická - nedokončená, rozvod studenej a teplej vody PVC, kanalizácia PVC.

**Vnútorné vybavenie:**

- v kúpeľni vaňa a umývadlo, pákové batérie, splachovací záchod so zabudovanou nádržkou
- v kuchyni bez vybavenia
- v izbe č. 4 pec na pevné palivo chýba
- v sklade zásobník TÚV

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

**Životnosť a opotrebenie:**

Rodinný dom je napojený obecný vodovod, prípojka vody a vodomerná šachta sa však nachádza na parc. č. 34/1, prípojka elektriny cez parc. č. 34/1 je odpojená, na parc. č. 34/3 sa nachádza septik, prípojka kanalizácie k nemu však nie je zriadená, je iba trativod, prívod plynu k domu nie je zriadený. Podľa predloženého potvrdenia č. 7/2014 Obce Bara zo dňa 08.04.2014 bol rodinný dom postavený približne v roku 1961. Majiteľom bol modernizovaný, potrebné je dokončenie. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, so stanovením životnosti Bradáčovou kubickou metódou, základnú životnosť stanovujem na 80 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 30 až 45 cm - odporúčaná životnosť 80 až 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1961	1,2*(4,50*4,60+4,50*4,50+1,60*6,70)	62	120/62=1,935
1. NP	1961	16,20*9,10+2,30*8,00+2,00*4,20	174,22	120/174,22=0,689

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč./Poškod. [%]	Výsled.
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorné omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	70	280,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			

	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	75	80	60
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.6 cementový poter	180	80	144,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	80	120,0
	<b>Spolu</b>	<b>3815</b>		<b>3614,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
--------------	----------	------------

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. / Poškod. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110	100	110,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	100	710,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrnné)	625	60	375,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	70	532,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	100	465,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	40	8,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	90	234
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	20	27,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	60	318,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.7 keramické dlažby	180	50	90,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			



	23.2 keramické dlažby	150	60	90,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	75	210,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	95	33,3
	<b>Spolu</b>	<b>5570</b>		<b>4512,3</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	95	9,5
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	0	0,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220	0	0,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	50	20,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	95	228,0
	<b>Spolu</b>	<b>1035</b>		<b>657,5</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:****Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,851$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3815 + 0 * 1,935)/30,1260$	$(3614 + 0 * 1,935)/30,1260$	126,63	119,96
1. NP	$(5570 + 1035 * 0,689)/30,1260$	$(4512,3 + 657,5 * 0,689)/30,1260$	208,56	164,82

**TECHNICKÝ STAV** - výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	11,14	19,29	80	15,43
Murivo	22,95	39,72	95	37,73
Stropy	13,97	24,19	90	21,77
Schodisko	0,79	1,37	85	1,16
Krov	8,91	15,43	80	12,34
<b>Súčet</b>	<b>57,76</b>			<b>88,43</b>

Základná životnosť stavby: 80 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 88,43 %

Základná zostatková životnosť:  $TT = \left[ ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[ 80 + \frac{61^3}{2 \cdot 80^2} - 61 \right] \approx 37$  rokov

Zostatková životnosť: T = 88,43 % z 37 rokov  $\approx$  33 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 61 + 33 = 94 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1961	61	33	94	64,89	35,11
1. NP	1961	61	33	94	64,89	35,11

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1961</b>		
Východisková hodnota	126,63 €/m <sup>2</sup> *62,00 m <sup>2</sup> *2,851*0,95	21 264,20
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	119,96 €/m <sup>2</sup> *62,00 m <sup>2</sup> *2,851*0,95	20 144,15
Technická hodnota	35,11% z 20 144,15	7 072,61
<b>1. NP z roku 1961</b>		
Východisková hodnota	208,56 €/m <sup>2</sup> *174,22 m <sup>2</sup> *2,851*0,95	98 412,41
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	164,82 €/m <sup>2</sup> *174,22 m <sup>2</sup> *2,851*0,95	77 772,98
Technická hodnota	35,11% z 77 772,98	27 306,09

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	21 264,20	20 144,15	7 072,61
1. nadzemné podlažie	98 412,41	77 772,98	27 306,09
<b>Spolu</b>	<b>119 676,61</b>	<b>97 917,13</b>	<b>34 378,70</b>

Dokončenosť/poškodenie stavby: ( 97 917,13€ / 119 676,61€) \* 100 % = **81,82%****2.2. DROBNÁ STAVBA - šopa na parc. č. 34/3**

Jedná sa o šopu na parc. č. 34/3 pristavenú k rodinnému domu. Stavba je drobná, je jednopodlažná, nepodpivničená, nie je evidovaná v popisných, ani v geodetických údajoch katastra. K stavbe neboli predložené žiadne doklady, ani rozhodnutia príslušného stavebného úradu. Rozpočtový ukazovateľ stanovujem na 1 m<sup>2</sup>. Základy betónové, zvislé nosné konštrukcie pórobetónové tvárnice, bez stropu, strecha pultová, krytina AZC, okná jednoduché, dvere, podlaha hrubá betónová, vonkajšia úprava povrchu zdrsnená omietka, vnútorná

úprava povrchu hladká omietka, vnútorné vybavenie žiadne. Stavba postavená a užívaná asi od roku 1980. Údržba zanedbaná, životnosť stanovujem na 70 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1980	6,45*3,60	23,22	18/23,22=0,775

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
5	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>3360</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,851$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3360 + 0 * 0,775)/30,1260$	111,53

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	42	28	70	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$111,53 \text{ €/m}^2 * 23,22 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	7 014,15
Technická hodnota	40,00% z 7 014,15	2 805,66

**2.3. VONKAJŠIA ÚPRAVA – septik (ČOV)**

Jedná sa o septik na parc. č. 34/3 zriadený okolo roku 2005. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

Počet merných jednotiek:  $4 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,851$

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 [%]
Septik	2005	17	43	60	28,33	71,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	1 168,75
Technická hodnota	71,67 % z 1 168,75 €	837,64

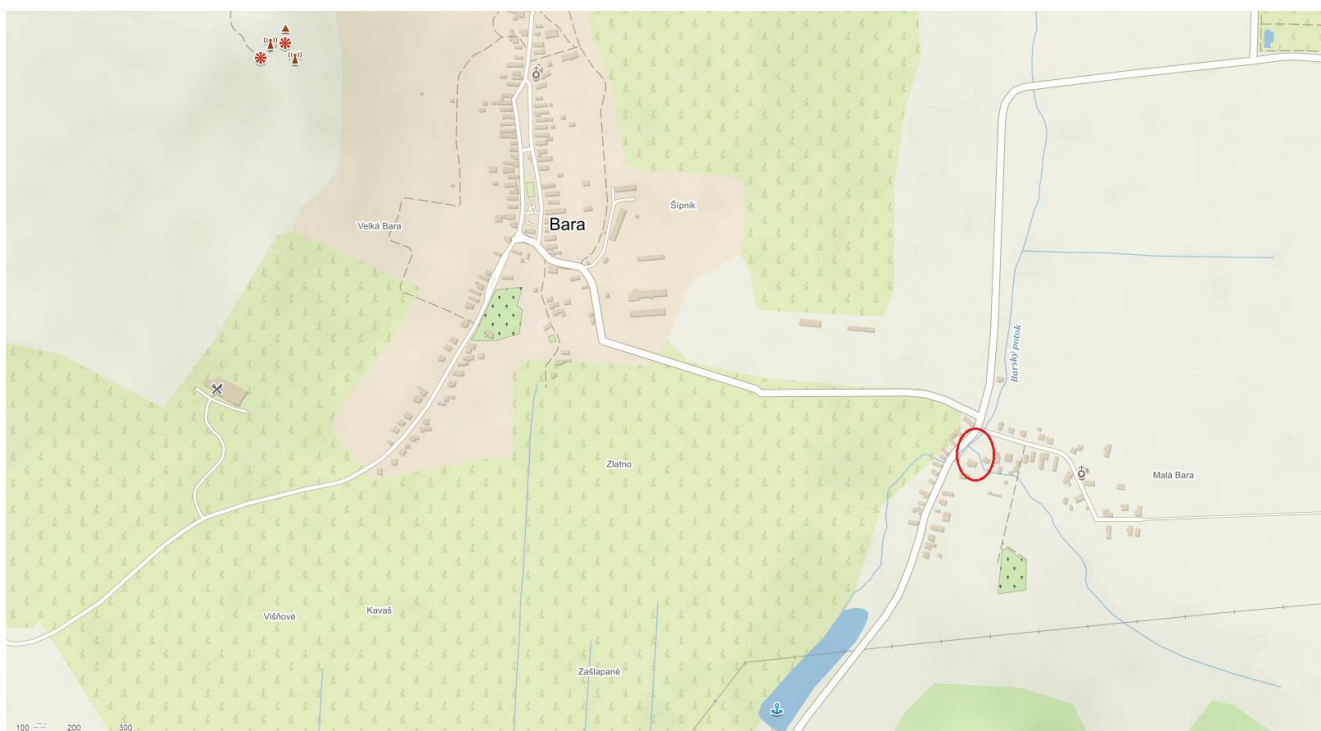
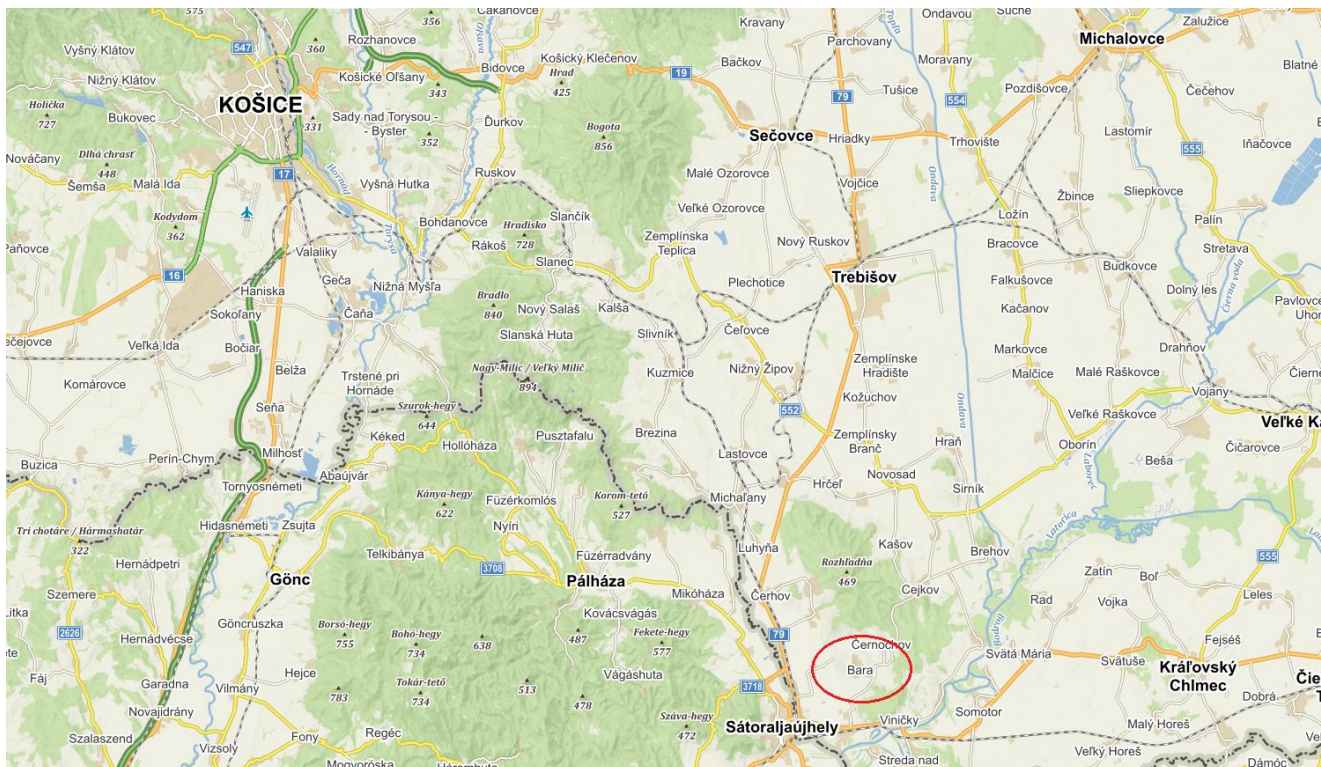
**b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 17 na parc. č. 34/8	97 917,13	34 378,70
šopa na parc. č. 34/3	7 014,15	2 805,66
Septik (ČOV)	1 168,75	837,64
<b>Celkom:</b>	<b>106 100,03</b>	<b>38 022,00</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****3.1. STAVBY NA BÝVANIE****a) analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nehuteľnosť sa nachádza v obci Bara, k.ú. Malá Bara, v zastavanom území obce. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou vyšší. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s dvorom a záhradou s priemerným dispozičným riešením, avšak s problematickým prístupom. Nehuteľnosť je v priemernom technickom stave - potrebné je dokončenie modernizácia, terén rovinatý, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstvo rodinného domu - šopa, pracovné možnosti v mieste - miera evidovanej nezamestnanosti v okrese 12,88 % (údaj ÚPSVAR k 28.02.2022), skladba

obyvateľstva - malá hustota, orientácia obytných miestností na východ a západ, doprava autobusová, občianska vybavenosť - OcÚ, MŠ, obchod so zmiešaným tovarom, prírodná lokalita v blízkosti - Tokajské vinice, lesy, potok, životné prostredie v okolí - bežný hluk a prach od dopravy, možnosť ďalšieho rozšírenia 3 až 5 x, nehnuteľnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako problematickú, nakoľko nie je zabezpečený prístup k nehnuteľnosti z verejnej komunikácie. Nakoľko sa jedná o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu - obec je vzdialená od krajského mesta Košice asi 75 km a od okresného mesta asi 30 km a nachádza sa v Tokajskej vinohradníckej oblasti, priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvyšujem na 0,40. V zmysle metodiky USI Žilina je odporúčaný priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre bytové budovy v obciach v intervale 0,20-0,30. V prípade ak sa jedná o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15 proti pôvodnému zaradeniu.



**b) analýza využitia nehnuteľnosti:**

- nehnuteľnosť je možné využívať ako rodinný dom na bývanie, prípadne na rekreačné účely, v súčasnosti sa neužíva, potrebné je jej dokončenie
- iné využitie, ako na bývanie, je málo pravdepodobné

**c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

- stavba šopy nie je evidovaná v popisných údajoch ani v geodetických údajoch katastra
- prístup k nehnuteľnosti z obecnej komunikácie v súčasnosti nie je možný, nakoľko zo severnej strany k parc. č. 34/3 nie je zriadený mostík cez miestny potok a zo západnej strany je prístup z obecnej komunikácie možný iba cez parc. č. 34/1 evidovanú na LV 332 a cez parc. č. 44 (v KN-C parc. č. 35) evidovanú na LV 255, obe vo vlastníctve FO, pričom nie je zriadené právo prechodu k nehnuteľnosti cez tieto parcely!
- predný vstup a zadný vstup do rodinného domu, ako aj vstup do 1.p.p. je možný iba z parc. č. 34/1 evidovanej na LV 332
- parc. č. 42/1 je na LV 324 evidovaná v "registry E" ako záhrada o výmere 177 m<sup>2</sup>, v registry "C" je evidovaná na "nezaloženom liste vlastníctva" ako parc. č. 34/9 záhrada o výmere 175 m<sup>2</sup>, nakoľko záväzný je stav "registra C", pri výpočte uvažujem výmeru 175 m<sup>2</sup>
- na liste vlastníctva č. 324 sú uvedené poznámky a t'archy - viď. kópia LV 324 v prílohe znaleckého posudku
- iné práva a záväzky, ktoré by viazali na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,40

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	II.	0,800	13	10,40
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	I.	1,200	30	36,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	IV.	0,220	8	1,76
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu (potrebné je dokončenie modernizácie)				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. (samostatne stojaci rodinný dom s priemerným dispozičným riešením)				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	III.	0,400	9	3,60

	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamest. do 15 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,škola.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	IV.	0,220	10	2,20
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m (Tokajská vinohradnícka oblasť)				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	III.	0,400	7	2,80
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	IV.	0,220	20	4,40
	problematická nehnuteľnosť (nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie)				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>110,46</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 110,46 / 180$	0,614
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 38\,022,00 \text{ €} * 0,614$	<b>23 345,51 €</b>

**3.2. POZEMKY****3.2.1. Identifikácia pozemku: LV 324 - zastavaná plocha a záhrada**

Parcely sa nachádzajú v obci Bara, k.ú. Malá Bara, v zastavanom území, v popisných údajoch katastra evidované ako zastavaná plocha - zastavaná hlavnou stavbou a záhrada. Zastavané sú rodinným domom so štandardným vybavením, doprava autobusová, poloha obytná, infraštruktúra - dobrá vybavenosť - možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie.

Vzhľadom na lokalita so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu zvyšujem hodnotu pozemkov.

Vzhľadom na nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie redukuje hodnotu pozemkov.

**Pozn.:**

- parc. č. 42/1 je na LV 324 evidovaná v "registry E" ako záhrada o výmere 177 m<sup>2</sup>, v registry "C" je evidovaná na "nezaloženom liste vlastníctva" ako parc. č. 34/9 záhrada o výmere 175 m<sup>2</sup>, nakoľko záväzný je stav "registra C", pri výpočte uvažujem výmeru 175 m<sup>2</sup>

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
34/3	záhrada	1283,00	1/1	1283,00
34/8	zastavaná plocha a nádvorie	170,00	1/1	170,00
42/1 (register C - p.č. 34/9)	záhrada	175,00	1/1	175,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 628,00</b>

**Obec:**

Bara

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 0,90	1,7453
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V <sup>š</sup> H <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 3,32 €/m <sup>2</sup> * 1,7453	<b>5,79 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 34/3	1 283,00 m <sup>2</sup> * 5,79 €/m <sup>2</sup> * 1/1	7 428,57
parcela č. 34/8	170,00 m <sup>2</sup> * 5,79 €/m <sup>2</sup> * 1/1	984,30
parcela č. 42/1 (register C - p.č. 34/9)	175,00 m <sup>2</sup> * 5,79 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 013,25
<b>Spolu</b>		<b>9 426,12</b>



### III. ZÁVER

#### 1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 17 na parc. č. 34/8, v obci Bara, katastrálne územie Malá Bara s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-13/2-2022 zo dňa 01.03.2022.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

#### 2. Odpovede na otázky:

##### a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
rodinný dom č.s. 17 na parc. č. 34/8	21 108,52
šopa na parc. č. 34/3	1 722,68
septik (ČOV)	514,31
<b>Spolu stavby</b>	<b>23 345,51</b>
<b>Pozemky</b>	
LV 324 - zastavaná plocha a záhrada - parc. č. 34/3 (1 283 m <sup>2</sup> )	7 428,57
LV 324 - zastavaná plocha a záhrada - parc. č. 34/8 (170 m <sup>2</sup> )	984,30
LV 324 - zastavaná plocha a záhrada - parc. č. 42/1 (register C - p.č. 34/9) (175 m <sup>2</sup> )	1 013,25
<b>Spolu pozemky (1 628,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>9 426,12</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>32 771,63</b>
<b>b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:</b>	<b>32 800,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdva tisícosemsto Eur	

#### MIMORIADNE RIZIKÁ

- prístup k nehnuteľnosti z obecnej komunikácie v súčasnosti nie je zabezpečený, nakoľko zo severnej strany k parc. č. 34/3 nie je zriadený mostík cez miestny potok a zo západnej strany je prístup z obecnej komunikácie možný iba cez parc. č. 34/1 evidovanú na LV 332 a cez parc. č. 44 (v KN-C parc. č. 35) evidovanú na LV 255, obe vo vlastníctve FO, pričom nie je zriadené právo prechodu k nehnuteľnosti cez tieto parcely!
- predmetom znaleckého posudku nie sú ani ploty a vonkajšie úpravy (prípojky IS a spevnené plochy) na parc. č. 34/1

## IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- protokol o vykonaní ohodnotenia
- list vlastníctva č. 324
- list vlastníctva č. 332
- list vlastníctva č. 255
- list vlastníctva na parc. č. 34/9 - nezaložený
- informatívna kópia z mapy
- mapa zbgis
- potvrdenie o veku stavby rodinného domu
- situácia
- pôdorysné náčrty
- fotodokumentácia
- inzertná realitná ponuka