

Meno, adresa znalca:

Ing. Pavel Jurko, Kendice 425, 082 01 Kendice ,mob.0907 194349

e-mail : pjurko@szm.sk,

**znalec v odbore stavebníctvo odvetvie - pozemné stavby ,
odhad hodnoty nehnuteľnosti**

Zadávatel': Platit' sa oplatí, s.r.o, Košická 56, 821 08 Bratislava

Číslo spisu / objednávky/: písomná objednávka zo dňa 5.5.2015, Evid.č. EP 9159

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo:92/2015

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: rodinného domu s príslušenstvom s.č.7 a pozemky na parc. č. 220 a 221 zapísaných na LV č. 9 v obci Porostov, kat. územie Porostov, okres Sobrance za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku: 14 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 5

Počet vyhotovení: 3 x objednávateľ, 1x spracovateľ

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- rodinný dom s.č. 7 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.220 a 221 v kat. území Porostov, obec Porostov, okres Sobrance za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: Ohodnotenie nehnuteľnosti podľa vyhlášky ku dňu ohodnotenia, pre právny účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum vyžiadania posudku: 5.5.2015

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok/ rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: 8.6.2015

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.6.2015

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 9, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 5.6.2015

- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Porostov zo dňa 5.6.2015, vytvorená cez katastrálny portál

6.2 Získané znalcom :

- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 8.6.2015 o 17,00 hod.

- Zameranie skutkového stavu RD vykonané pri obhliadke dňa 8.6.2015 , pôdorysný náčrt 1.NP RD

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky MS SR č. 254 Z.z. zo dňa 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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

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

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

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

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

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Posudok je vypracovaný pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky MS SR č. 254 Z.z. zo dňa 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú 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 1. štvrtrok 2015

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č.9 vytvorený cez katastrálny portál, katastrálne územie Porostov, obec Porostov , okres Sobrance zo dňa 5.6.2015.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape

Parc.č.220 vo výmere 3211 m² orná pôda

Parc.č.221 vo výmere 1169 m² zastavané plochy a nádvoría

Stavby

sup.č. 7 na parc.č. 221 rodinný dom

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1. Petro Martin r. Petro a Jozefína Petrová r. Labíková, Palín 55, Palín, PSČ 072 13 SR

Dat. nar. 27.2.1984 Dat.nar. 3.11.1985 Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka P 356/2014 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie Ex 1691/10 / predajom nehnuteľnosti, Exet.úrad Bratislava, súd exekútor Mgr. Ján Makita na nehnuteľnosť, ktorá je vedená na LV v podiele 1/1 v prospech Úrad pre dohľad nad zdrav. starostl.p.ob.Košice, Florianská 19, P.O.Box 6-44, 043 74 Košice zo dňa 4.11.2014-č.z.73/2014

Poznámka P 363/2014 - Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 735/2008 predajom nehnuteľnosti, Exet.úrad Michalovce, súd exekútor JUDr.Jozef Blaško na nehnuteľ., ktorá je vedená na LV v podiele 1/1 v prospech Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s. Einsteinová 25, 851 01 Bratislava, IČO 35942436 zo dňa 7.11.2014,- č.z.74/2014

Poznámka P 85/2015 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z poverenia záložného veriteľa

VUB,a.s. Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31320155 zo dňa 11.5.2015-č.z.63/2015

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva - V 574/2008-č.z.32/2008

Časť C: Ďarchy

1 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/124439/08 vedenej na LV-9, parc.221, 220 a RD č.s.7 na parc.221 v prospech:VUB a.s. Mlynské Nivy, 829 90 Bratislava 25 - V 573/2008- záložná zmluva č.z. 33/08

1 Exekučný príkaz Ex 15036/2010 príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľ., ktorá je vedená na LV v podiele 1/1 v prospech POHOTOVOST s.r.o Pribinova 25, 811 09 Bratislava , IČO 35807598,

Z 144/2012-JUDr.Rudolf Krutý-č.z5/2012

1 Z 1253/2014-Exekučný príkaz Ex 735/2008 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Exek.úrad Michalovce, súd exekútor JUDr. Jozef Blaško na nehnut., ktorá je vedená na LV v podiele 1/1 v prospech Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s. Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO 35942436 zo dňa 15.12.2014 č.z.92/2014

Iné údaje: bez zápisu

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.6.2015 o 17, 00 hod., za účasti p. Janičovej, ktorá je sestra vlastníčky rodinného domu p. Jozefiny Petrovej. Obhliadka RD bola umožnená len exteriéru, interiér RD znalcovi nebol umožnený. Pre potreby ocenenia som vykonal obhliadku a zameranie oceňovanej nehnuteľnosti. Zameral som všetky potrebné detaily nehnuteľnosti v takom rozsahu, aby som mal dostatočné podklady pre ocenenie podľa vyhlášky č.492/2004. Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 8.6.2015 o 17, 00 hod.

d/ Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav RD súhlasí so zistením pri zameraní zo dňa 8.6.2015. Skutočné rozmery sú zakreslené v pôdorysnom náčrte 1.NP v prílohe posudku.

e/ Údaje katastra nehnuteľnosti:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti / LV č. 9 a kópia z katastrálnej mapy/ boli porovnané so skutočným stavom. Potvrdenie o veku alebo iný doklad o preukázaní veku nehnuteľnosti nebol poskytnutý.

Iné rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:- neboli zistené.

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

Rodinný dom s.č. 7 postavený v roku 1950

Studňa kopaná 1950

Pozemky:

parc.č. 220 vo výmere 3211 m² orná pôda

parc.č. 221 vo výmere 1169 m² zastavané plochy a nádvoría

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

nie sú

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č.7 k.ú. Porostov

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojaci RD súpisné číslo 7, na parc.č. 221, nachádzajúci sa na rovinatom pozemku v intraviláne obce Porostov, kat. územie Porostov, v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov pri štátnej ceste 2.triedy v smere Sobrance - Nižné Nemecké na okraji obce.

Obhliadka ohodnocovaného RD bola vykonaná z exteriérovej časti, obhliadka interiéru nebola znalcovi umožnená (do interiéru znalec nazrel len cez zatvorené okná).

Na základe výpovede zástupcu vlastníka nehnuteľnosti a na základe posúdenia znalcom pri obhliadke, nakoľko nebol predložený žiadny doklad o veku stavby, bol začiatok užívania RD odhadnutý na rok 1950.

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť nieje napojená na žiadne verejné inžinierske siete. Kanalizácia z kúpeľne a kuchyne zaústená do trativodu, nakoľko v oceňovanej lokalite nie je vybudovaná verejná kanalizácia a na

ohodnocovanom pozemku nieje vybudovaná žumpa . Vodovod do RD bol napojený z vlastnej studne , ku dňu obhliadky nefunkčný

Ku dňu ohodnotenia je RD neobývaný , opustený do značnej miery schátralý , je potrebná jeho okamžitá nevyhnutná rekonštrukcia .

Fasáda RD z dvoch strán je pôvodná s povrchovou úpravou kelňový špric , z dvoch strán od dvora zrealizovaný obklad na báze plastových lamiel , ktorý schováva nedostatky (pri rekonštrukcii znalec doporučuje tento obklad zdemontovať , nakoľko bráni rekonštrukcií fasády) .

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

RD je riešený ako prízemný , dispozičné riešenie je v súlade s nákresom 1. NP , ktoré tvorí prílohu znaleckého posudku.

Hlavný vstup do 1.NP RD je z bočnej zadnej strany dvora cez zádverie .

V 1. nadzemnom podlaží RD sa nachádzajú tieto miestnosti: zádverie ,sklad , 2 x izba , chodba ,kuchyňa , špajza , kúpeľňa bez WC a sklad so samostatným vstupom z vonkajšej strany dvora ,

Vnútorne zariadenie RD je nekompletné , zdemolované , je potrebná okamžitá rekonštrukcia !

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :

Základy RD sú betónové bez vodorovnej izolácie proti vode . Obvodové murivo celého RD je murované z pálených a nepálených tehál hr. 45 cm .

Priečky v RD sú vybudované z pálených tehál .

Strop nad 1.NP RD je drevený trámový s rovným podhlľadom . Vnútorne povrchové úpravy /omietky/ vápenné štukové . Vykurovanie nie je riešené , lokálne kachle sa v čase obhliadky v nehnuteľnosti nenachádzajú . Ohrev teplej úžitkovej vody neriešený

Rozvod studenej vody v RD je riešený z vlastnej studne nefunkčný .

Rozvody ELI v 1.NP RD nekompletné nefunkčné . V čase obhliadky je RD odpojený od verejnej el. siete

Strecha RD je hambáľková s krytinou AZC šablón na latovaní , ktorá je ku dňu obhliadky značne poškodená . Klampiarske konštrukcie pozinkované zkorodované , potrebné riešiť .

Okna na RD sú drevené dvojité s dvojitým zasklením , ktorých nátery sú značne zvetralé a poškodené a okná poškodené (porozbierané) .

Stavebno -technický stav rodinného domu je podpriemerný , zanedbaný , je potrebná okamžitá rekonštrukcia . Na základe technického vyhotovenia a použitých materiálov RD , jeho spôsobu užívania , úrovně údržby , stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 95 rokov .

Podrobný technický popis oceňovaného RD je uvedený v bodovacej tabuľke samotného ocenenia .

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	1950	5,3*21,61+3,19*2,6+1,17*3,15	126,51	120/126,51=0,949

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

4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
15.	Obklady fasád	
	15.1.g obklady azbestocementovými šablónami nad 2/3	160
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
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
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	5160

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.4 ostatné (1 ks)	15
40	Vnútorne obklady	

	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	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	370

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,263$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5160 + 370 * 0,949)/30,1260$	182,94

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	65	30	95	68,42	31,58

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$182,94 \text{ €/m}^2 * 126,51 \text{ m}^2 * 2,263 * 0,95$	49 755,57
Technická hodnota	31,58% z 49 755,57	15 712,81

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Studňa: Studňa kopaná - Kopaná

Studňa kopaná nachádzajúca sa v prednej časti dvora vedľa RD.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Hĺbka: 7,5 m
Priemer: 800 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,263$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1950	65	15	80	81,25	18,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2,5\text{m}) * 2,263 * 0,95$	1 677,90
Technická hodnota	18,75 % z 1 677,90 €	314,61

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.7 k.ú. Porostov	49 755,57	15 712,81
Studňa kopaná	1 677,90	314,61
Celkom:	51 433,47	16 027,42

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:



Nehuteľnosť sa nachádza na rovinatom pozemku v obci Porostov, k.ú. Porostov, okres Sobrance, Košický kraj. Obec je vzdialená cca.7 km od okresného mesta Sobrance. Porostov leží v severovýchodnej časti Východoslovenskej nížiny.

Obec ma približne 200 obyvateľov.

- Doprava : autobusová .Vybavenosť obce je veľmi slabá. V obci sa nachádza len OcÚ, kostol Predajňa potravinárskeho tovaru, Futbalové ihrisko, Pošta, Rozvodná sieť plynu, Komunálny odpad.

Nehuteľnosť je umiestnená v intraviláne obce pri štátnej ceste II.triedy v smere Sobrance - Nižné Nemecké . Pozemok je z prednej strany oplotený . Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené. Nehuteľnosť nieje napojená na žiadne verejné inžinierske siete. . Kanalizácia z kúpeľne zaustená do vsakovacej jamy , nakoľko v ohodnocovanej lokalite nie je zradená verejná kanalizácia . Vodovod napojený z vlastnej studne , ku dňu obhliadky nefunkčný ,bez čerpadla resp. domovej vodárne

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

K dátumu ocenenia je nehnuteľnosť opustená v nevhodnom stave na bývanie, je potrebná okamžitá rekonštrukcia. Pôvodné využitie nehnuteľnosti, na bývanie, iné využitie nehnuteľnosti v danej lokalite je možné vylúčiť.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou::

V LV č. 9 v časti Ľarchy zriadená :

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/124439/08 vedenej na LV-9, parc.221, 220 a RD č.s.7 na parc.221 v prospech: VUB a.s. Mlynské Nivy, 829 90 Bratislava 25 - V 573/2008- záložná zmluva č.z. 33/08

1 Exekučný príkaz Ex 15036/2010 príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. ktorá je vedená na LV v podiele 1/1 v prospech POHOTOVOST s.r.o Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO 35807598,

Z 144/2012-JUDr.Rudolf Krutý-č.z5/2012

1 Z 1253/2014-Exekučný príkaz Ex 735/2008 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Exek.úrad Michalovce, súd exekútor JUDr. Jozef Blaško na nehnut., ktorá je vedená na LV v podiele 1/1 v prospech Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s. Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO 35942436 zo dňa 15.12.2014 č.z.92/2014

Ku dňu ohodnotenia je RD neobývaný.

Popis k VŠH:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu vš. hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydaný ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stav.materialov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,22.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,22

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,220 + 0,440)	0,660
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,440
III. trieda	Priemerný koeficient	0,220
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,121
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,220 - 0,198)	0,022

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,022	13	0,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,220	30	6,60
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,022	8	0,18
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,660	7	4,62
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,220	6	1,32
6	Typ nehnuteľnosti nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,121	10	1,21
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,121	9	1,09

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,440	6	2,64
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,220	5	1,10
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,660	6	3,96
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,121	7	0,85
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,121	7	0,85
13	Obč. vybav.(úrad,y,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,121	10	1,21
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,121	8	0,97
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,440	9	3,96
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,220	8	1,76
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,022	7	0,15
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,022	4	0,09
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,121	20	2,42
	Spolu			180	35,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 35,26 / 180$	0,196
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 16\,027,42 \text{ €} * 0,196$	3 141,37 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, orná pôda

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú parcely č.220 a 221, ktoré sú uvedené v LV č. 9 zo dňa 5.6.2015 /vytvorené cez katastrálny portál/, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Porostov, katastr. územie Porostov. Parcely sú situované v prostredí s bežným hlukom na okraji obce, pri štátnej ceste 2. triedy v smere Sobrance - Nižné Nemecké.

Pozemok nie je napojený na žiadne verejné inžinierske siete.

Prístup k nehnuteľnosti je priamo z ulice z miestnej komunikácie.

Obec sa nachádza v blízkosti okresného mesta Sobrance, kde je spojenie autobusovou dopravou / SAD /, a autom do centra okresného mesta Sobrance do 10 min.

Vychádzam preto z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku obce Porostov a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky MS SR č. 254 Z.z. zo dňa 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Táto vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov, vzhľadom na ich využitie, vzhľadom na polohu, vzdialenosť od mesta Sobrance.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
220	orná pôda	3211	3211,00	1/1	3211,00
221	zastavané plochy a nádvorcia	1169	1169,00	1/1	1169,00
Spolu výmera					4 380,00

Obec:

Porostov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,90
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich	1. nevyskytuje sa	1,00

faktorov

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00$	0,5814
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,5814$	1,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4\,380,00 \text{ m}^2 * 1,93 \text{ €/m}^2$	8 453,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 220	6 197,23
parcelsa č. 221	2 256,17
Spolu	8 453,40

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Rodinný dom s príslušenstvom s.č. 7 a pozemky na parcelách č.220 a 221 v kat. území Porostov , obec Porostov , okres Sobrance.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.7 k.ú.Porostov		0,00	126,51	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria, orná pôda	220	3 211,00
zastavané plochy a nádvoria, orná pôda	221	1 169,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

3 141,37 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

8 453,40 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.7 k.ú. Porostov	3 079,71
Studňa kopaná	61,66
Spolu stavby	3 141,37
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoría, orná pôda - parc. č. 220 (3 211 m ²)	6 197,23
zastavané plochy a nádvoría, orná pôda - parc. č. 221 (1 169 m ²)	2 256,17
Spolu pozemky (4 380,00 m²)	8 453,40
Spolu VŠH	11 594,77
Zaokrúhlená VŠH spolu	11 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **11 600,00 €**

Slovom: **Jedenásťtisícšesťsto Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadne riziká sú uvedené na LV č. 9 , časť ťarchy v prílohe ZP.

V Kendiciach dňa 11.6.2015

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 5.5.2015, č.PS 0127/15/11A
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 9, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 5.6.2015
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Porostov zo dňa 5.6.2015, vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorysný náčrt nadzemného podlažia oceňovaného RD

- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 8.6.2015

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 911462 dňa 11.12.2000 pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby , odhad hodnoty nehnuteľnosti.
Evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 92/2015 znaleckého denníka číslo 15/2015.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.92/2015.

Podpis znalca