

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ: Platiť sa oplatí, s.r.o, Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu / objednávky/: písomná objednávka č. PSO127/15/86A zo dňa 2.6.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo:167/2021

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: rodinného domu s príslušenstvom s.č.7 a pozemky na parc. č. 220 vo výmere 3211m² orná pôda a parc.č. 221 vo výmere 1169 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísaných na LV č. 9 v obci Porostov, kat. územie Porostov, okres Sobrance za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 20 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 5

Počet vyhotovení: 3 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa písomnej objednávky zo dňa 2.6.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu - rodinného domu s príslušenstvom s.č.7 a pozemky na parc. č. 220 vo výmere 3211m² orná pôda a parc.č. 221 vo výmere 1169 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísaných na LV č. 9 v obci Porostov, kat. územie Porostov, okres Sobrance za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku: za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 2.6.2021

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok/ rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/: 14.6.2021 o 10:00 hod.

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.7.2021

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka č. PSO127/15/86A zo dňa 2.6.2021

6.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 9, vytvorený cez katastrálny portál, k.ú. Porostov zo dňa 20.7.2021
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Porostov zo dňa 20.7.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 14.6.2021 o 10,00 hod. (len z verejného priestranstva)
- Obhliadka skutkového stavu RD vykonaná pri obhliadke dňa 14.6.2021 (len z verejného priestranstva)

7. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- *Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb*
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

8. 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 ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [\text{€}]$$

kde

M – počet merných jednotiek, m² podlahovej plochy pre nebytové priestory.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrtroku 2021 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu

TS = 100 – O [%], VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavieb je určené:

a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)

b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (rodinný dom)

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenajímaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenajímať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávací pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH * kPD [€] 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 pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov (zastavaných a určených územným plánom na iný účel využitia) v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nedosahuje výnos z dôvodu, že vlastnícky vzťah k budove na posudzovanom pozemku je totožný ako aj k hodnotenému pozemku. Metóda polohovej diferenciacie: Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

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 20.7.2021

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 nádvorie

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

Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90, Bratislava, IČO: 31320155- zo dňa

11.5.2015-č.z.63/2015

Poznámka P 194/2015 - Poznamenáva sa, že dňa 09.09.2015 nám bolo doručené Oznámenie o

dobrovoľnej dražbe DD PSO127/15 na nehnuteľnosť vedenú na LV 9, dražobníkom:

Platiť sa oplatí s.r.o., Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 45684618 - č.z. 160/15

Poznámka P-199/2017-Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 93988/19 (pôv.Ex 5069/16),

Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD. (pôv.JUDr. Peter

Molnár PhD.) na nehnuteľnosť, ktorá je na LV v prospech Orange Slovensko, a.s.,

Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35697270-č.z.82/17-R-191/2020-č.z.23/20

Poznámka P-217/2020-Upovedomenie o začatí exekúcie 284EX 308/20 zo dňa 21.08.2020-zriadenie

exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam vedeným na LV 9 vo vlastníctve

povinného a to: pozemky registra 'C' parc.č. 220 orná pôda o výmere 3211 m², parc.č. 221

zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1169 m² a stavba rodinný dom s.č. 221 postavený

na KKN parc.č. 221 v prospech: Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, 825 22,

Bratislava 26 od Exekútorický úrad Michalovce so sídlom Štefana Kukurku 12, súdny

exekútor JUDr. Michal Kruppa-č.z.46/20

Poznámka P-218/2020-Upovedomenie o začatí exekúcie 284EX 308/20 zo dňa 21.08.2020-

upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností vedených na LV 9 vo

vlastníctve povinného a to: pozemky registra 'C' parc.č. 220 orná pôda o výmere 3211 m²,

parc.č. 221 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1169 m² a stavba rodinný dom s.č. 221

postavený na KKN parc.č. 221 v prospech: Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17,

825 22, Bratislava 26 od Exekútorský úrad Michalovce so sídlom Štefana Kukuru 12, súdny exekútor JUDr. Michal Kruppa-č.z.47/20
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva - V 574/2008 - č.z. 32/2008

Časť C: Ľarchy

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

Z 1003/2016-Exekučný príkaz Ex 10883/2016, Exekútorský úrad Banská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Jozef Deák na zriadenie exekučného záložného na nehnuteľnosť par. reg. 'C' par.č. 220, 221 a stavba rodinný dom č.s. 7 na par. reg. 'C' č. 221 v prospech intrum Justitia Slovakia s.r.o., IČO: 35831154, Karadžičova 8, 821 08 Bratislava zo dňa 21.10.2016-č.z.72/16

Z-1314/2017-Exekučný príkaz EX 93988/19 (pôv.Ex 5069/16), Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.(pôv.JUDr. Peter Molnár PhD.) zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, ktorá je na LV v prospech Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35697270-č.z.92/17-R-191/2020-č.z.23/20

Z-867/2020-Začatie exekúcie 284EX 308/20 zo dňa 21.08.2020-zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam vedeným na LV 9 vo vlastníctve povinného a to: pozemky registra 'C' parc.č. 220 orná pôda o výmere 3211 m2, parc.č. 221 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1169 m2 a stavba rodinný dom s.č. 221 postavený na CKN parc.č. 221 v prospech: Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, 825 22, Bratislava 26 od Exekútorský úrad Michalovce so sídlom Štefana Kukuru 12, súdny exekútor JUDr. Michal Kruppa-č.z.48/20

Iné údaje: bez zápisu

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.6.2021 o 10, 00 hod., znalcovi nebola umožnená. Obhliadka RD bola umožnená len exteriéru, interiér RD znalcovi nebol umožnený. Zameranie nehnuteľnosti znalcovi nebolo umožnené.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP .

d/ Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav RD je zakreslený v pôdorysnom náčrte tvorí prílohu posudku .Porovnanie dispozičného riešenia RD so skutkovým stavom znalec nevykonal nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená.

e/ Údaje katastra nehnuteľnosti:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti / LV č. 9 a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.7.2021 / boli porovnané so skutočným stavom. Doklad o veku znalcovi nebol predložený. Znalec určil vek na základe posúdenia znalcom pri obhliadke , nakoľko nebol predložený žiadny doklad o veku stavby , bol začiatok užívania RD odhadnutý na rok 1950.

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 k.ú.Porostov

Studňa kovaná

Pozemky:

parc.č. 220 vo výmere 3211 m2 orná pôda

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

podľa LV č. 9 zo dňa 20.7.2021

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

nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A 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 znalcom umožnená (do interiéru znalec nazrel len cez zatvorené okná).

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. Nehnuteľnosť nieje napojená na žiadne verejné inžinierske siete. Kanalizácia z kúpelne a kuchyne zaústena do trativodu, nakoľko v oceňovanej lokalite nieje 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).

Na základe obhliadky znalec stanovuje pri ohodnotení poškodenosť fasády na 30%.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

RD je riešený ako prízemný, dispozičné riešenie je zakreslené v nákrese 1. NP, ktoré tvorí prílohu znaleckého posudku. Porovnanie dispozičného riešenia so skutkovým stavom znalec nevykonal, nakoľko obhliadka interieru mu nebola umožnená.

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 podhl'adom. Vnútorne povrchové úpravy /omietky/ vápenné štukové. Vyukurovanie nieje 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 z pozinkovaného plechu 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 (porozbýjané).

Stavebno-technický stav rodinného domu je podpriemerný, zanedbaný, je potrebná okamžitá rekonštrukcia.

Na základe technického vyhotovenia a použitých materiálov RD, jeho spôsobu užívania, úrovne údržby, stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 90 rokov.

Podrobný technický popis a poškodenosť oceňovaného RD sú uvedené v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení.

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	30	280,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	20	608,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	20	356,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	15	395,3
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	30	38,5
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	16,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	30	63
15	Obklady fasád			
	15.1.g obklady azbestocementovými šablónami nad 2/3	160	30	112
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	20	108,0

18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	30	238,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	30	52,5
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	20	96,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	120,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	20	124,0
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	20	24,0
	Spolu	5160		4391,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.5 ocel'ové (1 ks)	95	20	76,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	20	8,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30	20	24,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	20	8,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	20	28,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	20	12,0
40	Vnútorne obklady			
	40.4 vane (1 ks)	15	20	12,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	20	12,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	20	116,0
	Spolu	370		296,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5160 + 370 * 0,949) / 30,1260$	$(4391,3 + 296 * 0,949) / 30,1260$	182,94	155,09

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	71	19	90	78,89	21,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$182,94 \text{ €/m}^2 * 126,51 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	56 241,60
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$155,09 \text{ €/m}^2 * 126,51 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	47 679,62
Technická hodnota	21,11% z 47 679,62	10 065,17

Poškodenosť stavby: $(56\,241,60\text{€} - 47\,679,62\text{€}) / 56\,241,60\text{€} * 100\% = 15,22\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Studňa: Studňa kopaná

Studňa kopaná nachádzajúca sa v prednej časti dvora vedľa RD .

Studňa je v čase obhliadky zarastená krovím , zanedbaná a dlhodobo neslúži svojmu účelu .

Pri ohodnotení znalec stanovuje poškodenosť studne zistenú pri obhliadke na 20% .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7,5 m
Priemer: 800 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

Poškodenosť: 20 %

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	71	9	80	88,75	11,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2,5\text{m}) * 2,558 * 0,95$	1 896,63
Východisková hodnota poškodenej stavby	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2,5\text{m}) * 2,558 * 0,95 * (1 - 20/100)$	1 517,31
Technická hodnota	11,25 % z 1 517,31 €	170,70

Poškodenosť stavby: $(1\ 896,63 - 1\ 517,31) / 1\ 896,63 * 100\% = 20,00\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

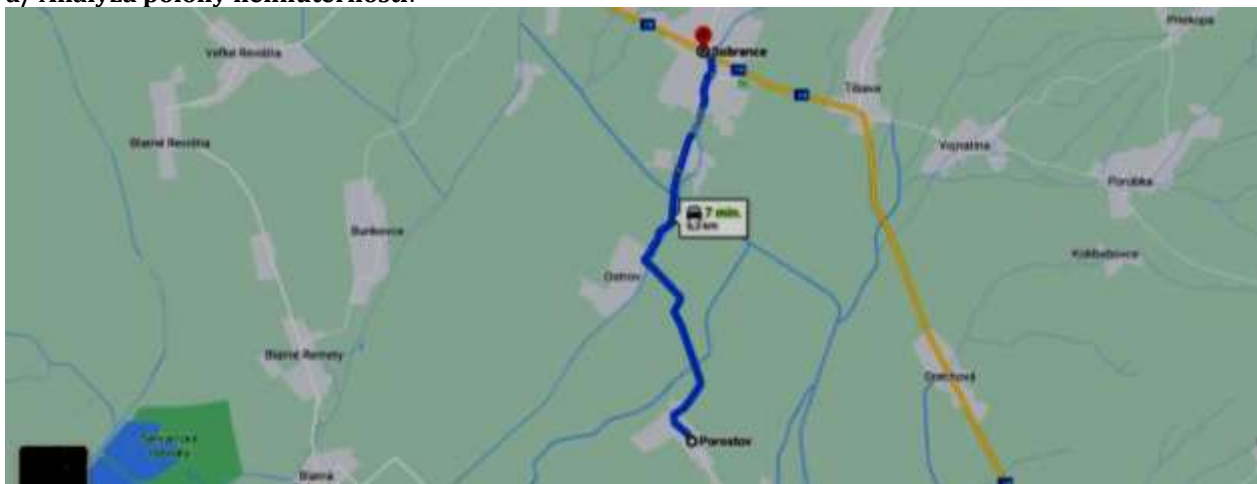
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.7 k.ú.Porostov	47 679,62	10 065,17
Studňa kopaná	1 517,31	170,70
Celkom:	49 196,93	10 235,87

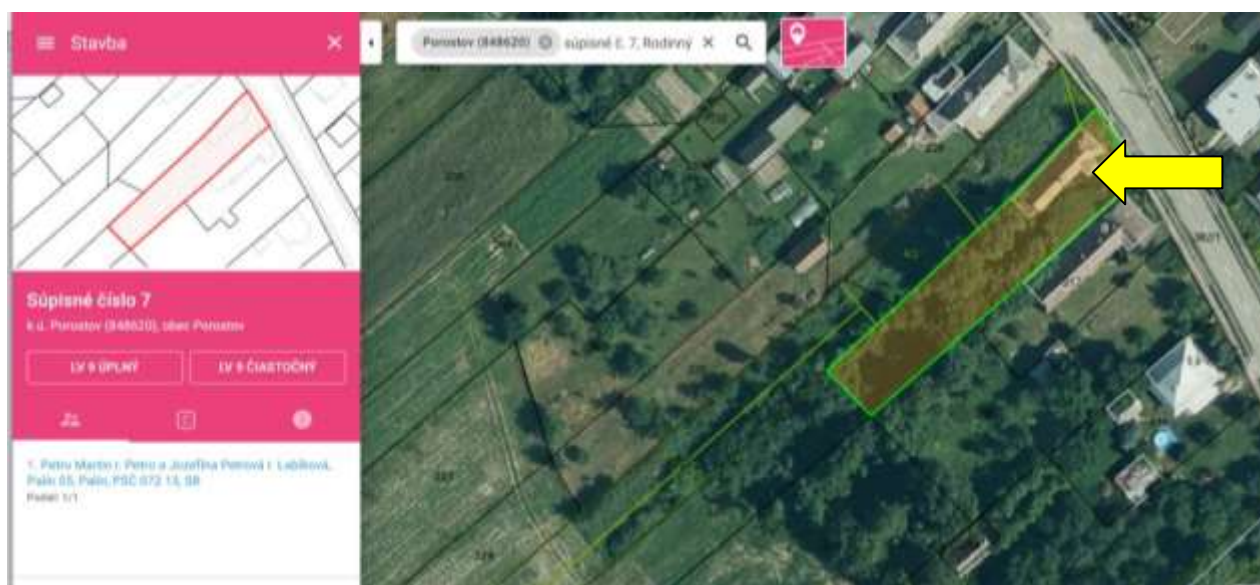
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu "rodinného domu s príslušenstvom s.č.7 a pozemky na parc. č. 220 vo výmere 3211m² orná pôda a parc.č. 221 vo výmere 1169 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísaných na LV č. 9 v obci Porostov, kat. územie Porostov, okres Sobrance za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciácie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:





Nehnutelnosť 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 má približne 200 obyvateľov. Doprava: autobusová.

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

Nehnutelnosť je umiestnená v intraviláne obce pri štátnej ceste II. triedy v smere Sobrance - Nižné Nemecké. Pozemok na základe zistenia pri obhliadke nie je oplotený. Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené. Nehnutelnosť nie je 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 viažuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V LV č. 9 v časti tarchy zriadená:

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

Z 1003/2016-Exekučný príkaz Ex 10883/2016, Exekútorský úrad Banská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Jozef Deák na zriadenie exekučného záložného na nehnuteľnosť par. reg. 'C' par.č. 220, 221 a stavba rodinný dom č.s. 7 na par. reg. 'C' č. 221 v prospech intrum Justitia Slovakia s.r.o., IČO: 35831154, Karadžičova 8, 821 08 Bratislava zo dňa 21.10.2016-č.z.72/16

Z-1314/2017-Exekučný príkaz EX 93988/19 (pôv.Ex 5069/16), Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.(pôv.JUDr. Peter Molnár PhD.) zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, ktorá je na LV v prospech Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35697270-č.z.92/17-R-191/2020-č.z.23/20

Z-867/2020-Začatie exekúcie 284EX 308/20 zo dňa 21.08.2020-zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam vedeným na LV 9 vo vlastníctve povinného a to: pozemky registra 'C' parc.č. 220 orná pôda o výmere 3211 m², parc.č. 221 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1169 m² a stavba rodinný dom s.č. 221 postavený na CKN parc.č. 221 v prospech: Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, 825 22, Bratislava 26 od Exekútorský úrad Michalovce so sídlom Štefana Kuku 12, súdny exekútor JUDr. Michal Kruppa-č.z.48/20. Ku dňu ohodnotenia a na základe zistenia pri obhliadke aj dlho predtým je RD neobývaný.

Popis k VŠH: Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre rodinné domy v ostatných obciach stanovený v rozpätí od 0,2–0,3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

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

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 35,26 / 180$	0,196
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 10\ 235,87 \text{ €} * 0,196$	2 006,23 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvorja, orná pôda

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú parcely č.220 a 221, ktoré sú uvedené v LV č. 9 zo dňa 20.7.2021 /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 nieje napojený na žiadne verejné inžinierske siete.

V čase obhliadky je pozemok značne zanedbaný, zarastený krovím a v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia pozemku ako doteraz.

Prístup k nehnuteľnosti je priamo z asfaltovej komunikácie prechádzajúcej obcou.

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 v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

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	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
220	orná pôda	3211,00	1/1	3211,00
221	zastavaná plocha a nádvorie	1169,00	1/1	1169,00
Spolu výmera				4 380,00

Obec:

Porostov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k _d koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,90$	0,5233
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,5233$	1,74 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 220	$3\,211,00 \text{ m}^2 * 1,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 587,14
parcela č. 221	$1\,169,00 \text{ m}^2 * 1,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 034,06
Spolu		7 621,20

III. ZÁVER

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:

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

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s príslušenstvom s.č.7 a pozemky na parc. č. 220 vo výmere 3 211m² orná pôda a parc.č. 221 vo výmere 1169 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísaných na LV č. 9 v obci Porostov, kat. územie Porostov, okres Sobrance za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.7 k.ú.Porostov	1 972,77
Studňa kovaná	33,46
Spolu stavby	2 006,23
Pozemky	
orná pôda - parc. č. 220 (3 211 m ²)	5 587,14
zastavané plochy a nádvorie, - parc. č. 221 (1 169 m ²)	2 034,06
Spolu pozemky (4 380,00 m²)	7 621,20
Všeobecná hodnota celkom	9 627,43
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícšesťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

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

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

Z 1003/2016-Exekučný príkaz Ex 10883/2016, Exekútorický úrad Banská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Jozef Deák na zriadenie exekučného záložného na nehnuteľnosť par. reg. 'C' par.č. 220, 221 a stavba rodinný dom č.s. 7 na par. reg. 'C' č. 221 v prospech intrum Justitia Slovakia s.r.o., IČO: 35831154, Karadžičova 8, 821 08 Bratislava zo dňa 21.10.2016-č.z.72/16

Z-1314/2017-Exekučný príkaz EX 93988/19 (pôv.Ex 5069/16), Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.(pôv.JUDr. Peter Molnár PhD.) zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, ktorá je na LV v prospech Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35697270-č.z.92/17-R-191/2020-č.z.23/20

Z-867/2020-Začatie exekúcie 284EX 308/20 zo dňa 21.08.2020-zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam vedeným na LV 9 vo vlastníctve povinného a to: pozemky registra 'C' parc.č. 220 orná pôda o výmere 3211 m², parc.č. 221 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1169 m² a stavba rodinný dom s.č. 221 postavený na CKN parc.č. 221 v prospech: Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, 825 22, Bratislava 26 od Exekútorický úrad Michalovce so sídlom Štefana Kuku 12, súdny exekútor JUDr. Michal Kruppa-č.z.48/20

V Kendiciach, dňa 20.07.2021

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka č. PS0127/15/86A zo dňa 2.6.2021
2. Výpis z listu vlastníctva č. 9, vytvorený cez katastrálny portál, k.ú. Porostov zo dňa 20.7.2021
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Porostov zo dňa 20.7.2021, vytvorená cez katastrálny portál
4. Pôdorysný náčrt rodinného domu
5. Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 14.6.2021 o 10,00 hod.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov , tlmočníkov a prekladateľov , ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby , evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 167/2021.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca