

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

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

Zadávateľ: HeyPay, s.r.o Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka HP 031/23/16A zo dňa 17.5.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 110/2023

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- rodinný dom súp.č.274 s príslušenstvom na parc.č.1 a pozemky na parc. č. 1 vo výmere 619 m² zastavaná ploche a nádvorie a parc.č. 2 vo výmere 1158 m² záhrada v podiele 1/1 zapísané na LV č. 82 nachádzajúce sa v obci Trhovište, kat. územie Trhovište, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 39 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Na základe písomnej objednávky zo dňa 17.5.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu - rodinný dom súp.č.274 s príslušenstvom na parc.č.1 a pozemky na parc. č. 1 vo výmere 619 m² zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 2 vo výmere 1158 m² záhrada v podiele 1/1 zapísané na LV č. 82 nachádzajúce sa v obci Trhovište, kat. územie Trhovište, okres Michalovce 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: 17.5.2023 / písomná objednávka/

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje: 12.6.2023 o 9:00 hod.

5. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 30.6.2023

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka č. HP 031/23/16A zo dňa 17.5.2023
- Čestné prehlásenie o uvedení stavby RD do užívania zo dňa 19.9.2018

6.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 646, k.ú. Trhovište, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 12.6.2023
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Trhovište na parc.č.1 vytvorená cez katastrálny portál dňa 12.6.2023
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 12.6.2023
- Zameranie oceňovanej nehnuteľnosti vykonané dňa 12.6.2023

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

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. štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je životnosť stavby určená odborným odhadom 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 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 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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 diferenciácie, 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 2023 (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 vybavenia 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

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

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 porovnávacia 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 sa 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:

$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€]$,

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, list vlastníctva č. 82 v k.ú Trhovište, obec Trhovište, okres Michalovce zo dňa 12.6.2023, vytvorený cez katastrálny portál.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1 vo výmere 619 m² zastavaná plocha a nádvorie

parc.č. 2 vo výmere 1158 m² záhrada

STAVBY

súp.č. 274 na pozemku parc.č. 1 rodinný dom

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

Tóthová Petra r. Tóthová, 044 45, Nižná Kamenica, č. 21, SR, Spoluvlastnícky podiel:1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3859/2018 z.d.12.4.2019,č.z.-166/19

Poznámky:

P-196/2023 Poznomená sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 242EX 1018/22-14 z.d. 24.03.2023, Ex. úrad Spišská Nová Ves, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, súd. ex. Ing. JUDr. Radoslav Kešeľak, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, č.z. 51/23 - P-322/2023 - Poznomená sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva HP031/23/08A z.d. 17.05.2023, HeyPay s.r.o., IČO: 44842414, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto v prospech oprávneného Všeobecná úverová banka, a.s., ako záložný veriteľ, čz-86/23

Časť C: Ťarchy

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 na parc.č. C KN 1, 2 a rodinný dom č.s. 274 na C KN parc.č. 1 - V 3777/18 z.d. 4.12.2018 Čz 228/18 Vlastník poradové číslo 1 Z-1023/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 242EX 1018/22-15 z.d. 24.03.2023, Exekútor úrad Spišská Nová Ves, Súdny exekútor Ing. JUDr. Radoslav Kešeľak, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, č.z. 52/23

Iné údaje: bez zápisu

Poznámka: bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.6.2023 o 9:00 hod.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér RD, okolie rodinného domu len z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka interiéru znalci nebola umožnená.

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru RD nebola znalci umožnená.

Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 12.6.2023 o 9:00 hod. len z verejného priestranstva. Vlastníčka nehnuteľnosti napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z. obhliadku neumožnila a znalca do priestorov domu nevpuštila.

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.

Znalec vychádzal na základe podkladov od objednávateľa ZP, ktorý mu poskytol vypracovaný ZP č. 272/2018, ktorý vypracovala znalkyňa Ing. Anna Kudráčová dňa 23.9.2018.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola znalcovi predložená. Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží a rozmery zastavanej plochy jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD boli zistené meraním pri obhliadke a sú zakreslené v pôdorysných náčrtoch jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD, ktoré tvoria prílohu ZP. Na základe Čestného prehlásenia o uvedení stavby RD do užívania zo dňa 19.9.2018 znalec stanovil vek rodinného domu na rok 1980.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 82 zo dňa 12.6.2023 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 12.6.2023 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Pri porovnaní popisných informácií z listu vlastníctva č. 82 z katastra nehnuteľností vytvoreného cez katastrálny portál dňa 12.6.2023 so skutočným stavom neboli zistené žiadne rozdiely

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

Rodinný dom s.č.274, k.ú. Trhovište
Hospodárska budova na p.č. 1
Sklady na p.č. 1
Plot predný a bočný na p.č.1
Oplotenie tenisového kurtu na p.č.1
Studňa kopaná
Vodovodná prípojka
Domáca vodáreň
Kanalizačná prípojka
Žumpa
Plynová prípojka
Spevnené plochy - prístupový chodník
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby
Spevnená plocha antuková
Elektrická prípojka
Vonkajšie schody do RD
Bazén na p.č. 1

Pozemky:

parc.č. 1 vo výmere 619 m² zastavaná plocha a nádvorie

parc.č. 2 vo výmere 1158 m² záhrada

zapísané na LV č. 82 zo dňa 12.6.2023, ktorý je vytvorený cez katastrálny portál.

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

- nie su

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č.274, k.ú. Trhovište

POPIS STAVBY

Jedná sa samostatne stojaci RD súpisné číslo 274, na parc. č.1 nachádzajúci sa na rovinatom pozemku v obci Trhovište, kat. územie Trhovište, v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov pri štátnej asfaltovej komunikácii prechádzajúcej obcou v smere Sečovce- Trhovište- Michalovce v blízkosti stredu obce(200 m od stredu obce) v lokalite so zvýšenou hlučnosťou od intenzívnej dopravy .

Na základe čestného prehlásenia o uvedení stavby RD do užívania poskytnutého objednávateľom zo dňa 19.9.2018 poskytnutého objednávateľom stanovujem začiatok užívania RD v roku 1980 .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI a zemného plynu .

Kanalizácia z RD je na základe podkladov od objednávateľa zaustená do vlastnej žumpy, vodovod do RD je napojený z vlastnej kopanej studne .

Obhliadku nehnuteľnosti som vykonal z verejného priestranstva .

Vstup na ohodnocovaný pozemok nebol znalcovi umožnený . Vlastník nehnuteľnosti nebol pri obhliadke prítomný , obhliadka znalcovi nebola umožnená .

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 , čo bolo zrealizované aj v tomto prípade .

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa (ZP č 272/2018 , ktorý vypracovala znalkyňa Ing. Anna Kudráčová) a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva .

Znalec pri ohodnotení nezodpovedá za prípadné rozdiely vo vybavenosti, rozostavanosti a v technickom vyhotovení RD, ktoré zistil z podkladov od objednávateľa a z verejného priestranstva , nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená.

Ku dňu ohodnotenia na základe posúdenia z verejného priestranstva znalec predpokladá že RD je neobývaný.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE :

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží predpokladám v súlade s pôdorysmi jednotlivých podlaží (1.NP a 2.NP) poskytnutých objednávateľom , ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku .

V 1.NP sa nachádzajú tieto miestnosti: zádverie , chodba so schodiskom , obývacia izba, 2 x izba, kuchyňa , kúpeľňa a loggia

V 2.NP RD sú umiestnené nasledovné miestnosti: obývacia izba, izba, spálňa, chodba so schodiskom, kuchyňa, kúpeľňa a loggia .

Porovnanie dispozičného riešenia so skutočnosťou znalec nevykonal , nakoľko obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti mu nebola umožnená.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :

V technickom popise a pri ohodnotení znalec vychádzal z dostupných podkladov od objednávateľa a z posúdenia z verejného priestranstva, nakoľko znalcovi nebola obhliadka nehnuteľnosti umožnená .

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - mramor, pieskovec

- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z asfaltových natavovaných pásov; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom do 1/3
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností podlahoviny gumové, z PVC a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely zdroj tepla plynový kotol umiestnený v hospodárskej budove za RD
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit ; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom do 1/3
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva 2,7 m
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

Vybavenie jednotlivých podlaží RD boli ohodnotené podľa podkladov od objednávateľa (ZP č. 272/2018 vykonaného znalcom Ing. Anna Kudráčová).

Technický stav ohodnocovaného RD a jeho údržba podľa podkladov od objednávateľa a podľa obhliadky z verejného priestranstva je ku dňu obhliadky dobrá primeraná veku RD zodpovedajúci použitým materiálom a stave údržby . Hlavné nosné konštrukcie podľa obhliadky z verejného priestranstva bez statických porúch .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia , spôsobu užívania , úrovne údržby stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 100 rokov .

Podrobný technický popis jednotlivých podlaží oceňovaného RD je uvedený v bodovacej tabuľke samotného ohodnotenia podľa dostupných podkladov od objednávateľa .

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	1980	11,16*11,40-2,06*3,40	120,22	120/120,22=0,998
2. NP	1980	11,16*11,40-2,06*3,40	120,22	120/120,22=0,998

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárníc	255	-
4	Murivo		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	735
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
9	Ploché strechy		
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	-
11	Krytiny na plochých strechách		
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		

	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	195
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	40
15	Obklady fasád		
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45	45
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.1 mramor, pieskovec	250	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	75	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	6530	4370

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	20	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	60	60
	36.7 odsávač pár (2 ks)	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.7 bm)	-	149

37	Vnútorné vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	-
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	20	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorné obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	665	539

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6530 + 665 * 0,998) / 30,1260$	238,79
2. NP	$(4370 + 539 * 0,998) / 30,1260$	162,91

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	43	57	100	43,00	57,00
2. NP	1980	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	$238,79 \text{ €/m}^2 * 120,22 \text{ m}^2 * 3,547 * 0,95$	96 733,67
Technická hodnota	57,00% z 96 733,67	55 138,19

2. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	162,91 €/m ² *120,22 m ² *3,547*0,95	65 994,73
Technická hodnota	57,00% z 65 994,73	37 617,00

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	96 733,67	55 138,19
2. nadzemné podlažie	65 994,73	37 617,00
Spolu	162 728,40	92 755,19

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Hospodárska budova na p.č. 1

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o objekt hospodárskej budovy pristavený k RD s.č. 276 zo severnej strany na parcele č. 1, ktorý tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z týchto miestností: kotolňa, sprcha s WC, garáž a sklad.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu hrúbky do 15 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - sedlový, krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením
- Podlahy - dlaždice, cementový poter
- Vnútorné vybavenie - elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením; - umývadlo s batériou; - záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania - kotol ústredného vykurovania plynový
- Vnútorné rozvody vody - studenej a teplej z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu; - z kúpeľne, práčovne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty
- Vnútorné rozvody plynu - inštalácia plynu ku plynovému kotlu

Stavebnotechnický stav drobnej stavby v čase obhliadky na priemernej úrovni zodpovedajúci priemernej a v poslednom období zanedbanej údržbe.

Na základe stavebnotechnického stavu hospodárskej budovy pri ohodnotení stanovujem jej životnosť odborným odhadom lineárnou metódou 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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	9,75*3,88	37,83	18/37,83=0,476

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.c murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky do 15 cm	605
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	

	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	Spolu	4580

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
23	Kanalizácia	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.2.a kotol ústredného vykurovania elektrický, plynový, na naftu alebo vykurovací olej (1 ks)	1100
25	Vnútorne vybavenie	
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
	Spolu	2030

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4580 + 2030 * 0,476)/30,1260$	184,10

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	43	27	70	61,43	38,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	184,10 €/m ² *37,83 m ² *3,547*0,95	23 467,94
Technická hodnota	38,57% z 23 467,94	9 051,58

2.2.2 Drobná stavba: Sklady na p.č. 1**POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o objekt skladu bez s. č. vybudovaný v severozápadnej časti parcely č. 1, ktorý tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD. Sklad je vybudovaný podľa podkladov od objednávateľa v roku 1995.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z jednej miestnosti skladu.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpkové obojstranne obité; - zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - nátery
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - keramická dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

Stavebnotechnický stav drobnej stavby v čase obhliadky na priemernej úrovni zodpovedajúci priemernej a v poslednom období zanedbanej údržbe.

Na základe stavebnotechnického stavu drobnej stavby pri ohodnotení stanovujem jej životnosť odborným odhadom lineárnou metódou na 40 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 ²]	KZP
1. NP	1995	10,80*3,70	39,96	18/39,96=0,450

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4715

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4715 + 0 * 0,450) / 30,1260$	156,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1995	28	12	40	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$156,51 \text{ €/m}^2 * 39,96 \text{ m}^2 * 3,547 * 0,95$	21 074,26
Technická hodnota	30,00% z 21 074,26	6 322,28

2.2.3 Plot: Plot predný a bočný na p.č.1

Plot predný od ulice a bočný zo západnej strany vybudovaný z podkladov od objednávateľa v roku 1980. Oplotenie je vybudované z výplne murovanej z tehál s povrchovou úpravou na podmúrovke betónovej a na betónovom základe. Výška oplotenia 2,0 m.

Súčasťou oplotenia je brána a bránka z kovových profilov s výplňou (viď. fotodokumentácia v prílohe ZP).

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	54,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	54,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	108,00m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $12+42 = 54,00$ m
 Pohľadová plocha výplne: $54*2,0 = 108,00$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný a bočný na p.č.1	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(54,00m * 53,98 \text{ €/m} + 108,00m^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,547 * 0,95$	20 216,69
Technická hodnota	14,00 % z 20 216,69 €	2 830,34

2.2.4 Plot: Oplotenie tenisového kurtu na p.č.1

Oplotenie kurtu z výplne zo strojového ohradového pletiva na zabetónovaných kovových stĺpkoch výšky 3,0 m .
 Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	68,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	204,00m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	68 m
Pohľadová plocha výplne:	$68 \cdot 3,0 = 204,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Oplotenie tenisového kurtu na p.č.1	2005	18	12	30	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(68,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 204,00 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,547 \cdot 0,95$	10 395,64
Technická hodnota	40,00 % z 10 395,64 €	4 158,26

2.2.5 Studňa: Studňa kopaná

Studňa kopaná umiestnená pred RD vybudovaná v roku 1980.

Studňa vybudovaná z betónových skruží priemeru 1000 mm hĺbky 6 m.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	6 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1980	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1 \text{ m}) \cdot 3,547 \cdot 0,95$	1 875,75
Technická hodnota	46,25 % z 1 875,75 €	867,53

2.2.6 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z vlastnej kopanej studne vybudovaná na základe podkladov od objednávateľa v roku 1980.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 21 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	4 181,36
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 4 181,36 \text{ €}$	585,39

2.2.7 Vonkajšia úprava: Domáca vodáreň

Domáca vodáreň - darling na zásobovanie RD pitnou vodou umiestnená v hospodárskej stavbe vybudovaná v roku 2005.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Domáca vodáreň	2005	18	12	30	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,547 * 0,95$	743,82
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 743,82 \text{ €}$	297,53

2.2.8 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD do vlastnej žumpy vybudovaná v roku 1980.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	1 434,46
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 1\,434,46 \text{ €}$	200,82

2.2.9 Vonkajšia úprava: Žumpa

Kanalizačná prípojka z RD do vlastnej žumpy vybudovaná v roku 1980.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

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: $12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koefficient 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 [%]
Žumpa	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	4 362,21
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 4\,362,21 \text{ €}$	610,71

2.2.10 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

Plynová prípojka od plynomeru do RD vybudovaná podľa podkladov od objednávateľa v roku 1980 v dĺžke 21,0 m.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 21 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koefficient 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 [%]
Plynová prípojka	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	998,46
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 998,46 \text{ €}$	139,78

2.2.11 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy - prístupový chodník

Prístupový chodník do RD a okapový chodník vybudované v roku 1980.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
 Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $9*0,9+11,40*0,50 = 13,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koefficient 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 [%]
Spevnené plochy - prístupový chodník	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 0,95$	1 142,07
Technická hodnota	14,00 % z 1 142,07 €	159,89

2.2.12 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha zo zámkovej dlažby

Spevnená plocha zo zámkovej dlažby pred vstupom do garáže v západnej časti dvora.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $8,5 * 4,0 = 34 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 0,95$	2 167,63
Technická hodnota	14,00 % z 2 167,63 €	303,47

2.2.13 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha antuková

Spevnená plocha antuková v zadnej severnej časti za RD zrealizovaná v roku 2005.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom
 Položka: 8.1.c) Antukové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $230/30,1260 = 7,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $20 \cdot 14 = 280 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha antuková	2005	18	12	30	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$280 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 7,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,547 \cdot 0,95$	7 198,92
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 7 198,92 \text{ €}$	2 879,57

2.2.14 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektrická prípojka vzdušná z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 1980 v dĺžke 14 m.

Pri ohodnotení vychádzam zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	5,78 €/bm
Počet merných jednotiek:	14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Elektrická prípojka	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,547 * 0,95$	454,30
Technická hodnota	14,00 % z 454,30 €	63,60

2.2.15 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody do RD

Predložené schody pred vstupom do RD vybudovaná v roku 1980 .

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa a zo zistenia z verejného priestranstva , nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek:	$3*0,90+2*2,06 = 6,82 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Vonkajšie schody do RD	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6,82 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 3,547 * 0,95	633,13
Technická hodnota	14,00 % z 633,13 €	88,64

2.2.16 Vonkajšia úprava: Bazén na p.č. 1

Bazén laminátový umiestnený na p.č. 1 za budovú skladu vybudovaný v roku 2005 .
Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa , nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Katégória: 13. Bazény
Bod: 13.7. Laminátový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $(3,14*1,5+3,0*3,0)*1,20 = 16,45 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
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 [%]
Bazén na p.č. 1	2005	18	12	30	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,45 m ³ OP * 59,09 €/m ³ OP * 3,547 * 0,95	3 275,40
Technická hodnota	40,00 % z 3 275,40 €	1 310,16

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.274, k.ú. Trhovište	162 728,40	92 755,19
Hospodárska budova na p.č. 1	23 467,94	9 051,58
Sklady na p.č. 1	21 074,26	6 322,28
Celkom za Drobné stavby	44 542,20	15 373,86

Plot predný a bočný na p.č.1	20 216,69	2 830,34
Oplotenie tenisového kurtu na p.č.1	10 395,64	4 158,26
Celkom za Ploty	30 612,33	6 988,60
Studňa kopaná	1 875,75	867,53
Vodovodná prípojka	4 181,36	585,39
Domáca vodáreň	743,82	297,53
Kanalizačná prípojka	1 434,46	200,82
Žumpa	4 362,21	610,71
Plynová prípojka	998,46	139,78
Spevnené plochy - prístupový chodník	1 142,07	159,89
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	2 167,63	303,47
Spevnená plocha antuková	7 198,92	2 879,57
Elektrická prípojka	454,30	63,60
Vonkajšie schody do RD	633,13	88,64
Bazén na p.č. 1	3 275,40	1 310,16
Celkom za Vonkajšie úpravy	26 591,76	6 639,56
Celkom:	266 350,44	122 624,74

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu "rodinný dom súp.č.274 s príslušenstvom na parc.č.1 a pozemky na parc. č. 1 vo výmere 619 m² zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 2 vo výmere 1158 m² záhrada v podiele 1/1 zapísané na LV č. 82 nachádzajúce sa v obci Trhovište, kat. územie Trhovište, okres Michalovce 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 diferenciacie, 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

Analýza polohy nehnuteľnosti :

Trhovište je obec na Slovensku v okrese Michalovce.

Vzdialenosť do okresného mesta Michalovce cca. 11,3 km autom do 13 min.

V súčasnosti má obec okolo 2130 obyvateľov.



Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá
- Telocvičňa, ihrisko pre futbal (okrem školských)
- Knižnica, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad, zneškodňovaný komunálny odpad
- Základná škola a materská škola

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza pri hlavnej štátnej ceste prechádzajúcej obcou v smere Sečovce-Trhovište - Michalovce v blízkosti stredu obce (do stredu obce 200m), v jej intraviláne v lokalite so zvýšenou hlučnosťou od intenzívnej dopravy ako samostatne stojací RD s napojením na inžinierske siete : ELI a verejný rozvod zemného plynu .

Vodovod napojený z vlastnej studne, kanalizácie do vlastnej žumpy .

Terén v okolí RD je rovinný .

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný RD je využívaný výlučne na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Riziká sú uvedené v LV č. 82 v časti "čarchy" :

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 na parc.č. C KN 1, 2 a rodinný dom č.s. 274 na C KN parc.č. 1 - V 3777/18 z.d. 4.12.2018 Čz 228/18

Z-1023/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 242EX 1018/22-15 z.d. 24.03.2023, Exekútor úrad Spišská Nová Ves, Súdny exekútor Ing. JUDr. Radoslav Kešel'ak, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, č.z. 52/23

Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

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, vydanaj 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.

(v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,26 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,26

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,260 + 0,520)	0,780
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,520
III. trieda	Priemerný koeficient	0,260
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,143
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,260 - 0,234)	0,026

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,143	13	1,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	0,780	30	23,40
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,520	8	4,16
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,780	7	5,46
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,260	6	1,56
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,520	10	5,20
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,260	9	2,34
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	IV.	0,143	6	0,86
	konfliktné skupiny v okolí				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	0,780	5	3,90
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,780	6	4,68
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,260	7	1,82
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,143	7	1,00
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,260	10	2,60
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,026	8	0,21
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,260	9	2,34
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				

16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,260	8	2,08
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,143	7	1,00
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,026	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,520	20	10,40
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	74,97

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 74,97 / 180$	0,417
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 122\ 624,74 \text{ €} * 0,417$	51 134,52 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: podľa LV č. 82 - zastavaná plocha

POPIS

Predmetom ohodnotenia je parcela č. 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 619 m² v podiele 1/1 podľa LV č. 82 zo dňa 12.6.2023 vytvorený cez katastrálny portál, nachádzajúce sa v obci Trhovište, kat. územie Trhovište, okr. Michalovce.

Parcela sa nachádza v zastavanom území obce v zástavbe samostatne stojacích RD s napojením na inž. siete:

ELI, verejný vodovod a verejný rozvod zemného plynu. Vodovod podľa podkladov od objednávateľa napojený z vlastnej studne, kanalizácia do vlastnej žumpy.

Prístup na oceňovaný pozemok je zo štátnej komunikácie spevnenej asfaltom v smere Sečovce-Trhovište-Michalovce v blízkosti centra obce v lokalite so zvýšenou hlučnosťou od intenzívnej dopravy.

Doprava: autobusová

Terén je rovinný.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Trhovište 3,32 €/m² a to 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.

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov, vzhľadom na ich polohu, prístup, využitie a vzdialenosť od okresného mesta Michalovce.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1	zastavaná plocha a nádvorie	619,00	1/1	619,00

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,80 * 1,00$	2,4435
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4435$	8,11 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1	$619,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 020,09
Spolu		5 020,09

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: podľa LV č. 82 - záhrada**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je parcela č. 2 záhrada o výmere 1158 m² v podiele 1/1 podľa LV č. 82 zo dňa 12.6.2023 vytvorený cez katastrálny portál, nachádzajúce sa v obci Trhovište, kat. územie Trhovište, okr. Michalovce.

Parcela sa nachádza v zastavanom území obce v zástavbe samostatne stojacích RD s možnosťou napojenia na inž. siete: ELI, verejný vodovod a verejný rozvod zemného plynu od hlavnej štatnej cesty cez parcelu č. 1. Prístup na oceňovaný pozemok je nepriamo cez parcelu č. 1 zo štatnej komunikácie spevnenej asfaltom v smere Sečovce- Trhovište - Michalovce v blízkosti centra obce v lokalite so zvýšenou hlučnosťou od intenzívnej dopravy.

Doprava: autobusová

Terén je rovinný.

Nepriamy prístup na ohodnocovanú parcelu č. 2 a využitie ohodnocovanej parcely sú pri ohodnotení zohľadnené koeficientom redukujúcich faktorov 0,7.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Trhovište

3,32 €/m² a to 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.

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemku, vzhľadom na jeho polohu, obmedzený prístup, využitie a vzdialenosť od okresného mesta Michalovce.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2	záhrada	1158,00	1/1	1158,00

Obec:

Trhovište

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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,10
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,10 * 0,70$	0,8649
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8649$	2,87 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2	$1\ 158,00 \text{ m}^2 * 2,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 323,46
Spolu		3 323,46

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel' na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Nehnuteľnosť: rodinný dom súp.č.274 s príslušenstvom na parc.č.1 a pozemky na parc. č. 1 vo výmere 619 m² zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 2 vo výmere 1158 m² záhrada v podiele 1/1 zapísané na LV č. 82 nachádzajúce sa v obci Trhovište, kat. územie Trhovište, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.274, k.ú. Trhovište		0,00	120,22	2
Hospodárska budova na p.č. 1		0,00	37,83	1
Sklady na p.č. 1		0,00	39,96	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
podľa LV č. 82 - zastavaná plocha	1	619,00
podľa LV č. 82 - záhrada	2	1 158,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinný dom súp.č.274 s príslušenstvom na parc.č.1 a pozemky na parc. č. 1 vo výmere 619 m² zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 2 vo výmere 1158 m² záhrada v podiele 1/1 zapísané na LV č. 82 nachádzajúce sa v obci Trhovište, kat. územie Trhovište, okres Michalovce 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.274, k.ú. Trhovište	38 678,92
Hospodárska budova na p.č. 1	3 774,51
Sklady na p.č. 1	2 636,39
Spolu za Drobné stavby	6 410,90
Plot predný a bočný na p.č.1	1 180,25
Oplotenie tenisového kurtu na p.č.1	1 733,99
Spolu za Ploty	2 914,25
Studňa kopaná	361,76
Vodovodná prípojka	244,11
Domáca vodáreň	124,07
Kanalizačná prípojka	83,74
Žumpa	254,67
Plynová prípojka	58,29
Spevnené plochy - prístupový chodník	66,67
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	126,55
Spevnená plocha antuková	1 200,78
Elektrická prípojka	26,52
Vonkajšie schody do RD	36,96
Bazén na p.č. 1	546,34
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 768,70
Spolu stavby	51 134,52

Pozemky	
podľa LV č. 82 - zastavaná plocha - parc. č. 1 (619 m ²)	5 020,09
podľa LV č. 82 - záhrada - parc. č. 2 (1 158 m ²)	3 323,46
Spolu pozemky (1 777,00 m²)	8 343,55
Všeobecná hodnota celkom	59 478,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	59 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdeväťtisícpäťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené v LV č. 82 v časti "Ľarchy" :

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 na parc.č. C KN 1, 2 a rodinný dom č.s. 274 na C KN parc.č. 1 - V 3777/18 z.d. 4.12.2018 Čz 228/18

Z-1023/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 242EX 1018/22-15 z.d. 24.03.2023, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, Súdny exekútor Ing. JUDr. Radoslav Kešeľak, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, č.z. 52/23

Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Kendiciach, dňa 30.06.2023

Ing. Pavel Jurko
znalec



IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka č. HP 031/23/16A zo dňa 17.5.2023
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 646, k.ú. Trhovište, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 12.6.2023
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Trhovište na parc.č.1 a 2 vytvorená cez katastrálny portál dňa 12.6.2023
4. Čestné prehlásenie o uvedení stavby RD do užívania zo dňa 19.9.2018
5. Pôdorysy zastavaných plôch nehnuteľnosti
6. Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 12.6.2023

Jan Žemlička

Jurko Pavel Ing.
Kendiceč. 425
082 01 Kendice

Naša značka
PO31/23/16A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
17.05.2023

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Michalovce, okres Michalovce, obec Trhovište, katastrálne územie Trhovište, evidovaný na liste vlastníctva č. 82 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné č. 274, postavený na parcele č. 1,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 619 m²,
- parcelné č. 2, druh pozemku záhrada o výmere 1158 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Tóthová Petra r. Tóthová, narodená 22.06.1988, bytom Nižná Kamenica č. 21, Nižná Kamenica, PSČ 044 45, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk

IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.59140/B

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 807 Michalovce
 Obec : 523186 Trhovište
 katastrálne územie : 864757 Trhovište

Dátum vyhotovenia : 12.6.2023
 Čas vyhotovenia : 7:34:17
 Údaje platné k : 9.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 82

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1	619	Zastavaná plocha a nádvorie	15	401	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 274 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1							
Údaje: z zápisu							
2	1158	Záhrada	4	401	1	1	
Údaje: z zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 401 Chránené ložiskové územie

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
274	1	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Tóthová Petra r. Tóthová, 044 45, Nižná Kamenica, č. 21, SR, Dátum narodenia: 22.06.1988	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-3859/2018 z.d.12.4.2019,č.z.-166/19	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-196/2023 Poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 242EX 1018/22-14 z.d. 24.03.2023, Ex. úrad Spišská Nová Ves, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, súd. ex. Ing. JUDr. Radoslav Kešefak, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, č.z. 51/23	-
	P-322/2023 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva HP031/23/08A z.d. 17.05.2023, HeyPay s.r.o., IČO: 44842414, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava -Staré Mesto v prospech oprávneného Všeobecná úverová banka, a.s., ako záložný veriteľ, čz-86/23	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Umiestnenie stavby	Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
1			
Neevidovaní			

ČASŤ C: ŤARCHY

nehnutel'nosti vlastnikovi	Obsah
vlastnik poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 na parc.č. C KN 1, 2 a rodinný dom č.s. 274 na C KN parc.č. 1 - V 3777/18 z.d. 4.12.2018 Čz 228/18
vlastnik poradové číslo 1	Z-1023/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 242EX 1018/22-15 z.d. 24.03.2023, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, Súdny exekútor Ing. JUDr. Radoslav Kešeľak, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, č.z. 52/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

vlastníkov: 1

vlastnícky

1/1

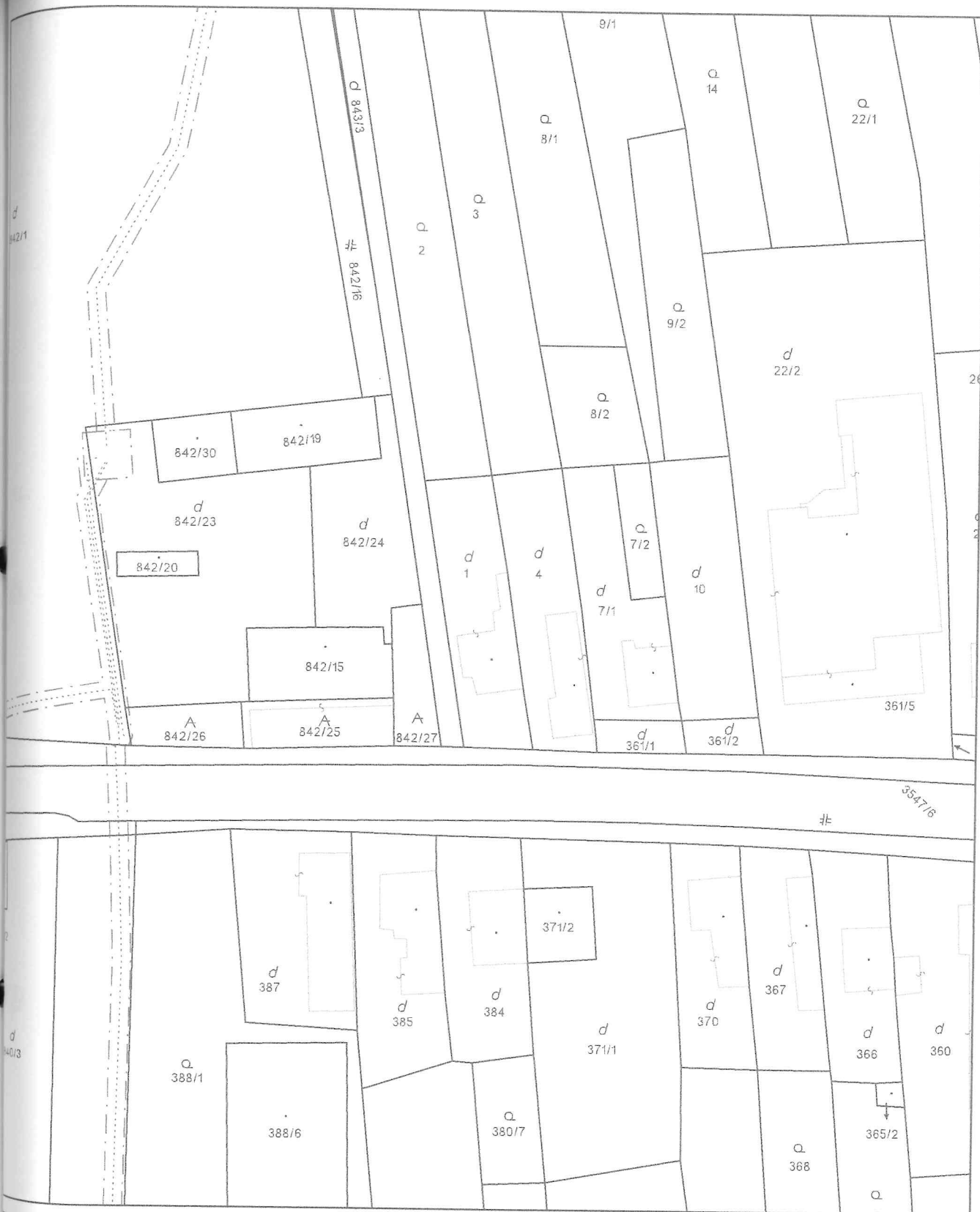
nehnuteľnosti

nehnutel'nosti
vlastnikovi

nehnutel'nosti
vlastnikovi

2 z 3

3 z 3



Okres Michalovce	Obec Trhovište	Katastrálne územie Trhovište
---------------------	-------------------	---------------------------------

Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
---------------	----------------	---------------

**KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY
na parcelu 1**

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN
Dátum a čas vyhotovenia 12.6.2023 7:35:52
Daje platné k 9.6.2023 18:00:00

Spôsob autorizácie
Bez autorizácie

JUZEF BRNČAL, OKRUŽNÁ 12, 071 01 MICHALOVCE

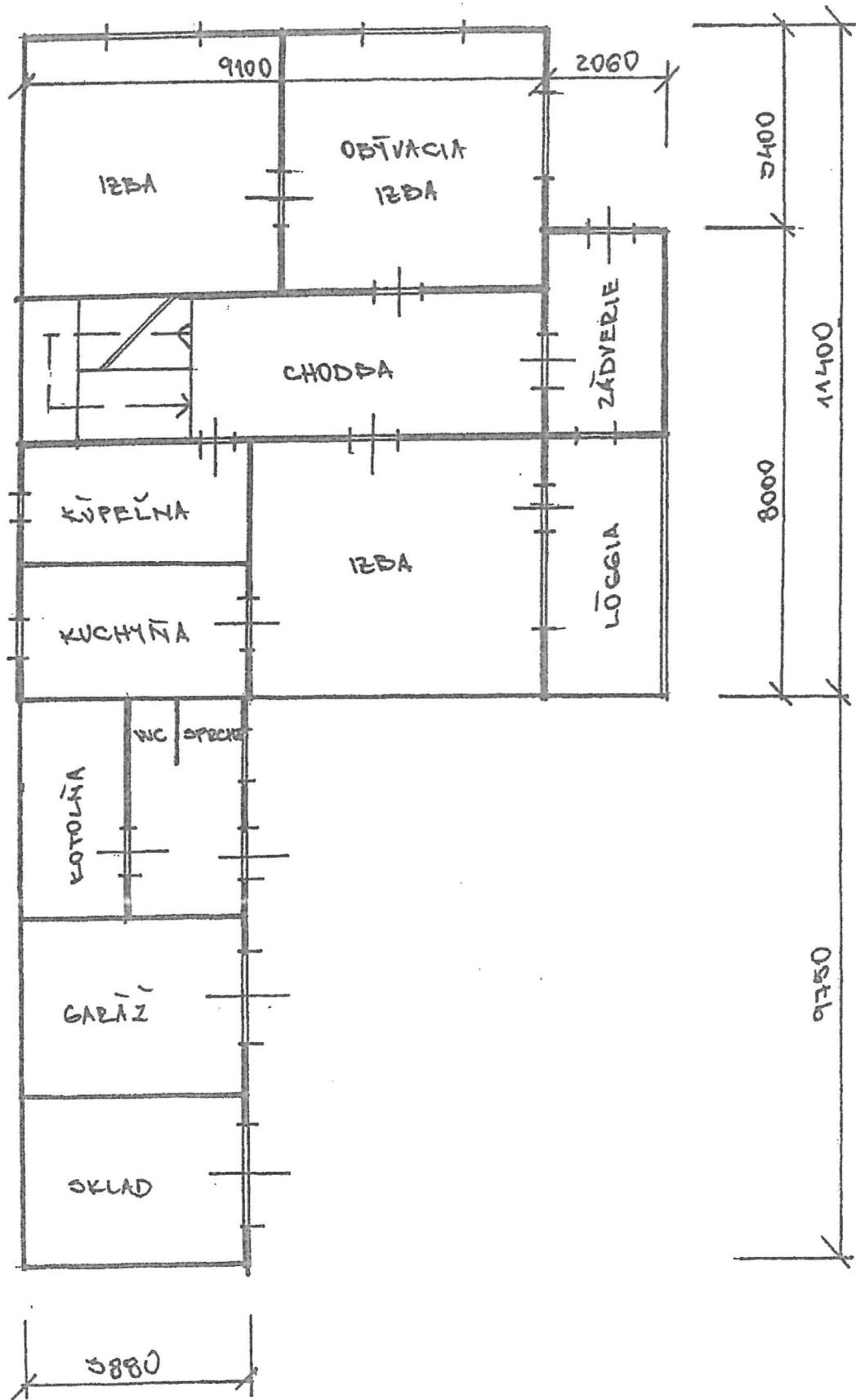
19. 9. 2018

VEC: Čestné prehlásenie o uvedení stavby rodinného domu do užívania

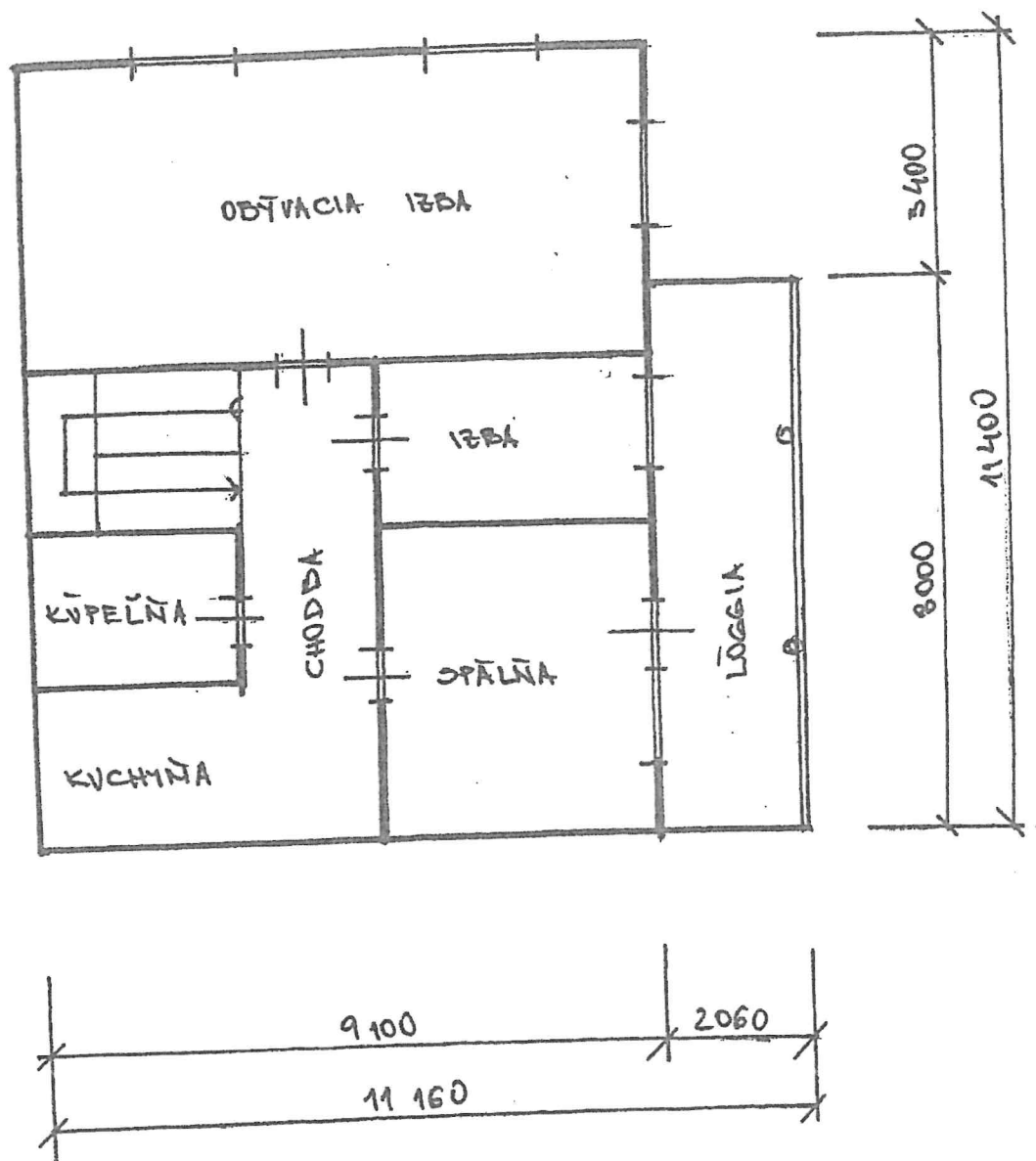
Horemenovaný /á/ týmto prehlasujem, že rodinný dom s.č. 274.....
postavený na parc. KN č. 1..... v k.ú. TRITONŠTĚ..... na základe mnou
zistených skutočností bol daný do užívania v roku 1980.....

Brnčal.....

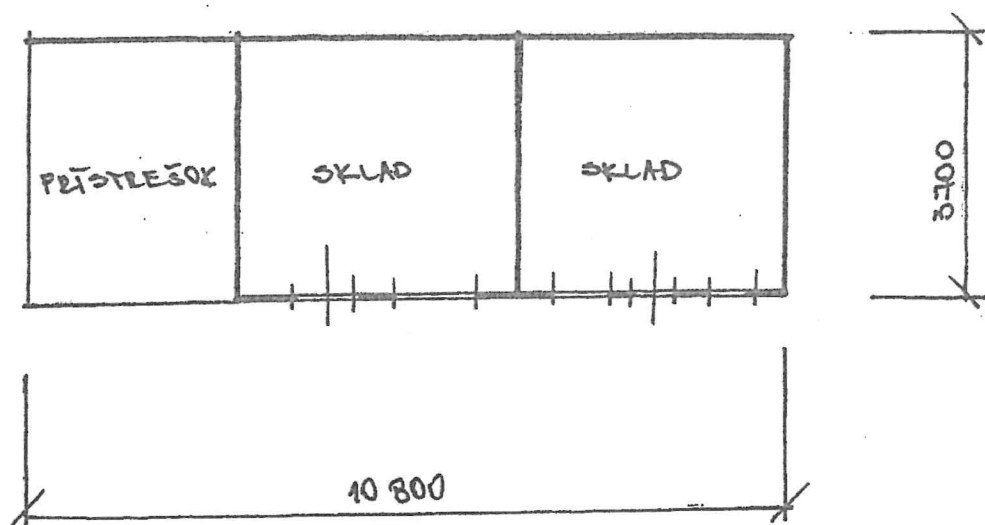
Pôdorys rodinného domu s.č. 274 na parc. KN č. 1 - I.NP



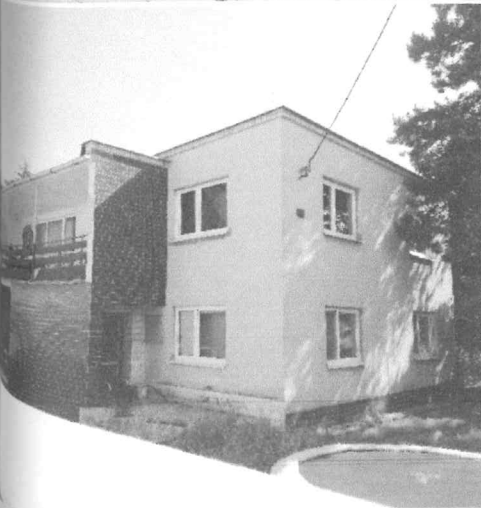
Pôdorys rodinného domu s.č. 274 na parc. KN č. 1 - II.NP



Pôdorys skladov na parc. KN č. 1



A handwritten signature or mark is located in the bottom right corner of the page.



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 110/2023.

Vyhlásenie 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



200

V

200

100

200

200

200

200

200

200

