

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

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

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka č. HPO72/20/69A zo dňa – 4.5.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 181/2021

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - *rodinný dom súp.č. 2505 s príslušenstvom na parc.č. 1591* a pozemok na parc. č. 1591 vo výmere 446 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 4242 nachádzajúce sa na ul.Zemplínska v obci Michalovce , kat. územie Michalovce , okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 33 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 7

Počet vyhotovení: 4 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa písomnej objednávky zo dňa 4.5.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti *rodinný dom súp.č. 2505 s príslušenstvom na parc.č. 1591* a pozemok na parc. č. 1591 vo výmere 446 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 4242 nachádzajúce sa na ul.Zemplínska v obci Michalovce , kat. územie Michalovce , okres Michalovce

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: 4.5.2021/ písomná objednávka/

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje:2.7.2021 o 11:00 hod.

5. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 30.7.2021

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka č. HPO72/20/69A zo dňa – 4.5.2021
- Čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľnosti o veku stavby zo dňa 27.3.2013
- Stavebné povolenie č. 2985/2008 vydané Stavebným úradom mesta Michalovce zo dňa 5.8.2008

6.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností , výpis z listu vlastníctva č. 4242 , k.ú. Michalovce vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.7.2021
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Michalovce na parc.č. 1591 vytvorená cez katastrálny portál dňa 30.7.2021
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 2.7.2021 o 11:00 hod
- Prieskum trhu - ponuky na predaj rodinných domov z internetových portálov.

7. Použitie 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 výrobnéj povahy (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
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 2. štvrťrok r.2021, spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.
- 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 neprimeranou 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 **2. štvrtrok 2021**.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená výpočtom analytickou 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 zistené

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 diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

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

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

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 2. 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 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 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:

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

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, list vlastníctva č. 4242 v k.ú Michalovce , obec Michalovce, okres Michalovce zo dňa 30.7.2021, vytvorený cez katastrálny portál .

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1591 vo výmere 446 m² zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

súp.č. 2505 na parc.č.1591 rodinný dom

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**Vlastník**

1 Hadžo Radž r. Hadžo a Renáta Hadžová r. Badžová , Zemplínska 2505/3 Michalovce, PSČ 071 01 SR

Spoluvlastnícky podiel: 2/3

Poznámka P-123/2020 - Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 284EX 558/19-5 zo dňa 24.02.2020, Exekútorický úrad Michalovce, Štefana Kukuru 12, 071 01 Michalovce, súdny exekútor JUDr. Michal Kruppa, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 - čz 497/20

Poznámka P-938/2020 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.0292/144180/2020 z.d.26.08.2020 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Čz 2267/20

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-2949/11 z.d.22.12.2011,č.z.-2598/11

Vlastník

3 Hadžová Simona Zemplínska 2505/3, Michalovce, PSČ 071 01, SR Spoluvlastnícky podiel:1/3

Poznámka : P-938/2020 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva

č.0292/144180/2020 z.d.26.08.2020 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48,

832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Čz 2267/20, P-475/21 - Čz 932/21

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva-V-679/04 z.d.9.6.2004-ČZ-1147/04

Časť C: Ďarchy

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, na parc.č. 1591 a rodinný dom č.s. 2505 na parc.č. 1591 - V 3055/13 z.d. 25.9.2013 Čz 2011/13

Z-2515/2020 Exekučný príkaz na zriadenie xexekučného záložného práva 284 EX 558/19-8 z.d. 25.08.2020, Exekútorický úrad Michalovce, Štefana Kukuru 12, 071 01 Michalovce, súd. ex. JUDr. Michal Kruppa v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 561 653. čz-2251/20

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, na parc.č. 1591 a rodinný dom č.s. 2505 na parc.č. 1591 - V 3055/13 z.d. 25.9.2013 Čz 2011/13

Iné údaje: bez zápisu

Poznámka: bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.7.2021. Obhliadky sa na náklade výzvy zúčastnil p. Hadžo a obhliadku znalcovi umožnil.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér a interiér RD, okolie rodinného domu .

Pre potreby stanovenia všeobecnej hodnoty som vykonal obhliadku a zameranie ohodnocovanej nehnuteľnosti. Zameral som všetky potrebné detaily nehnuteľnosti v takom rozsahu, aby som mal dostatočné podklady pre stanovenie všeobecnej hodnoty podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke dňa 2.7.2021 .

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola znalcovi predložená . Objednávateľ znalcovi predložil zjednodušený pôdorys suterénu, 1.NP a podkrovia ohodnocovanej nehnuteľnosti , kde je zakreslené dispozičné riešenie RD s rozmermi zastavanej plochy RD .

Zjednodušený pôdorys suterénu , 1.NP a podkrovia RD tvorí prílohu ZP .

Na základe čestného prehlásenia doloženého objednávateľom, stanovujem začiatok užívania RD v roku 1975 s nadstavbou zrealizovanou v roku 2012 (vid' . stavebné povolenie na nadstavbu RD vydaného Stavebným úradom Michalovce zo dňa 5.8.2008).

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 4242 zo dňa 30.7.2021 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 30.7.2021 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Pri porovnaní popisných informácií z listu vlastníctva č.4242 z katastra nehnuteľností vytvoreného cez katastrálny portál dňa 30.7.2021 so skutočným stavom a pri porovnaní pôdorysného zobrazenia stavby s informatívnou kópiou z katastrálnej mapy vytvorenej cez katastrálny portál dňa 30.7.2021 so skutočným stavom boli zistené následovné rozdiely :

- v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy sú v severozápadnej časti parcely č. 1591 zakreslené stavby , ktoré sa v čase obhliadky na predmetnej parcele nenachádzajú
- garáž vybudovaná (v rozostavanom stave) v severnej časti parcely 1591 nieje v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy zakreslená ani zapísaná v LV č. 4242
- iné rozdiely neboli zistené

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

Rodinný dom s.č2505 , k.ú. Michalovce
Garáž murovaná
Plot čelný od ulice z juhovýchodnej strany
Plot bočný zo severovýchodnej strany
Vodovodná prípojka z verejnej siete
Vodomerná šachta
Plynová prípojka
Elektrická prípojka
Kanalizačná prípojka
Spevnená plocha na p.č. 1591 z monolitického betónu

Pozemky:

parc.č. 1591 vo výmere 446 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 4242 zo dňa 30.7.2021 , ktorý je vytvorený cez katastrálny portál .

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. 2505, k.ú. Michalovce

POPIS STAVBY

Jedná sa o RD súpisné číslo 2505 nachádzajúci sa na mierne svahovitom pozemku v intraviláne obce na parcele č. 1591 v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov pri miestnej komunikácii mimo centra obce v lokalite s bežným hlukom .

Na základe čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti poskytnutého objednávateľom zo dňa 27.3.2013 bol začiatok užívania RD v roku 1975 a nadstavba podkrovia RD bola zrealizovaná v roku 2012 .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI , verejný vodovod , na verejný rozvod zemného plynu a na verejnú kanalizáciu .

RD je riešený ako jednopodlažný s čiastočným podpivničením a nadstavbou podkrovia postavený na mierne svahovitom pozemku na parcele č. 1591 .

Stavebno- technický stav ohodnocovaného RD v čase obhliadky dobrý s dobrou údržbou .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia , spôsobu užívania , úrovne údržby a vzhľadom na realizovanú rekonštrukciu a nadstavby RD roku 2012 znalec stanovuje opotrebenie RD výpočtom analytickou metódou .

Podrobný technický popis jednotlivých konštrukcií oceňovaného RD sú uvedené v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení podľa podkladov zistených pri obhliadke nehnuteľnosti .

Dispozičné riešenie :

Podľa predloženého znaleckého posudku a zjednodušených pôdorysov jednotlivých podlaží poskytnutých objednávateľom sa v RD nachádzajú tieto miestnosti :

- v suteréne RD : kotolňa a schodisko

- v 1.NP sa nachádza: zádverie, chodba, kuchyňa, 3 x izba a kúpeľňa s WC

- **v podkroví sa nachádza jeden veľký priestor bez vnútorných priečok v rozostavanom stave , navrhovaná dispozičia : chodba, 3 x izba , šatník , a kúpeľňa s WC v čase obhliadky nezrealizované**

Technický stav RD :

Ohodnocovaný RD je založený na základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti vode . Strecha RD valbová s krytinou Tondach na latovaní . Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu . Obvodové murivo tehlové hr. 450mm . Vonkajšia omietka minerálna škrabaná na zateplení . Sokel RD z lomového kameňa . RD ma zrealizované plastové okná Euro s izolačným dvojsklom a plastové vstupne dvere. Vnútorné dvere dyhované plné a presklené .

Podlahy obytných miestnosti plávajúce laminatové, podlahy príslušenstva, (na chodbe, kúpeľni, a v kuchyni) z keramickej dlažby.

Kúpeľňa zrealizovaná v 1.NP rekonštruovaná v roku 2012 je vybavená týmito zariadeniami predmetmi : plastová rohová vaňa , umývadlo , automatická práčka a WC kombi (vid' . foto v prílohe ZP) . Vodovodné batérie pákové . Povrchové úpravy stien kúpeľne z keramických obkladov do výšky stropu doplnené ozdobnou listelou, podlaha kúpeľne z keramickej dlažby .

Vykurovanie RD je zabezpečené ústredné s panelovými radiátormi a kotlom plynovým kondenzačným s prípravou TUV umiestnený na stene v suteréne RD pod časťou zastavanej plochy .

Vchodové dvere plastové EURO s celoobvodovým kovaním s presklenením izolačným dvojsklom .

Kuchyňa v RD zrealizovaná rekonštruovaná kuchynskou linkou na báze dreva v roku 2012 vybavenou kuch. sporákom s plynovou varnou doskou s digestorom a elektrickou rúrou, drezom nerezovým so stojankovou batériou . Podlaha v kuchyni plávajúca laminátová a pod kuchynskou linkou z keramickej dlažby .

Kuchyňa od obývacej izby je oddelená barovým pultom na báze dreva (vid' . fotodokumentácia v prílohe ZP) .

Schodisko z prízemia do suterénu RD žb. monolitické s povrchom z keramickej dlažby .

Vstup do rozostavaného a neukončeného podkrovia RD v čase obhliadky nieje zrealizovaný - bez schodov do podkrovia , vstup do podkrovia možný len po rebríku .

Technický stav RD ku dňu obhliadky je na dobrej úrovni.

RD je napojený na verejný rozvod kanalizácie, verejný vodovod, rozvod zemného plynu a na ELI prípojkou 380 V.

Po posúdení stavebno - technického stavu ohodnocovaného RD , kvality jeho vyhotovenia a použitých materiálov a vzhľadom na nadstavbu a rekonštrukciu stanovujem opotrebenie RD výpočtom analytickou metódou .

Podrobný technický popis RD je uvedený v bodovacej tabuľke.

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. PP	1975	1,2*(1,80*4,20+4,69*4,85+0,4*1,5)	37,09	120/37,09=3,235
1. NP	1975	12,30*10,35 - 4,15*2,0-2,15*2,0	114,71	120/114,71=1,046
1. Podkrovie	1975	0	0	
1. Podkrovie	2012	12,30*10,35 - 4,15*2,0-2,15*2,0	114,71	
Spolu 1. Podkrovie			114,71	120/114,71=1,046

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	100	750,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
15	Obklady fasád			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	110	100	110
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5640		5640,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	Spolu	400		400,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	200	100	200,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0

23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	7510		7510,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.6 bm)	363	100	363,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0

42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	100	200,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1458		1458,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	0,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	30	228,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	4,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	100	50
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	0,0
	Spolu	4365		2082,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	0,0
	Spolu	10		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(5640 + 400 * 3,235)/30,1260$	$(5640 + 400 * 3,235)/30,1260$	230,17	230,17
1. NP	$(7510 + 1458 * 1,046)/30,1260$	$(7510 + 1458 * 1,046)/30,1260$	299,91	299,91
1. Podkrovie	$(4365 + 10 * 1,046)/30,1260$	$(2082 + 0 * 1,046)/30,1260$	145,24	69,11

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	4,98	1975	150	46	1,53
2	Zvislé konštrukcie	22,98	1975	100	46	10,57
3	Stropy	13,97	1975	100	46	6,43
4	Zastrešenie bez krytiny	4,09	2012	80	9	0,46
5	Krytina strechy	5,23	2012	50	9	0,94
6	Klmpiarske konštrukcie	0,73	2012	50	9	0,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,08	2012	50	9	1,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,26	2012	40	9	0,51
9	Vnútorné keramické obklady	0,92	2012	40	9	0,21
10	Schody	0,40	2012	100	9	0,04
11	Dvere	1,53	2012	60	9	0,23
12	Vráta	0,00	1975	0	0	0,00
13	Okná	8,05	2012	60	9	1,21
14	Povrchy podláh	6,92	2012	30	9	2,08
15	Vykurovanie	8,00	2012	50	9	1,44
16	Elektroinštalácia	5,00	2012	50	9	0,90

17	Bleskozvod	0,00	2012	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,15	2012	40	9	0,26
19	Vnútorná kanalizácia	0,25	2012	40	9	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,30	2012	50	9	0,05
21	Ohrev teplej vody	0,08	2012	47	9	0,02
22	Vybavenie kuchýň	4,14	2012	20	9	1,86
23	Hygienické zariadenia a WC	0,98	2012	40	9	0,22
24	Výťahy	0,00	1975	0	0	0,00
25	Ostatné	1,96	1975	50	46	1,80
Opotrebenie						32,04%
Technický stav						67,96%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1975		
Východisková hodnota	230,17 €/m ² *37,09 m ² *2,707*1,02	23 571,87
Technická hodnota	67,96% z 23 571,87	16 019,44
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	299,91 €/m ² *114,71 m ² *2,707*1,02	94 990,61
Technická hodnota	67,96% z 94 990,61	64 555,62
1. Podkrovie z roku 1975		
Východisková hodnota	145,24 €/m ² *114,71 m ² *2,707*1,02	46 001,92
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	69,11 €/m ² *114,71 m ² *2,707*1,02	21 889,24
Technická hodnota	67,96% z 21 889,24	14 875,93

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	23 571,87	23 571,87	16 019,44
1. nadzemné podlažie	94 990,61	94 990,61	64 555,62
1. podkrovné podlažie	46 001,92	21 889,24	14 875,93
Spolu	164 564,40	140 451,72	95 450,99

Dokončenosť stavby: (140 451,72€ / 164 564,40€) * 100 % = 85,35%

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž: Garáž murovaná

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Garáž bez s.č. je umiestnená na p.č. 1591 vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke od vlastníka nehnuteľnosti v roku 2013.

Stavba v čase obhliadky je v rozostavanom stave. Doklad o veku garáže nebol znalcovi predložený.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jednu miestnosť, ktorá je v čase obhliadky využívaná ako sklad

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Porfix) hrúbky nad 20 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom - nezrealizované
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty - nezrealizované

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2013	5,87*5,73	33,64	18/33,64=0,535

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	100	1255,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			

	6.1.c plechová pozinkovaná	760	100	760,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	100	240,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
12	Dvere			
	12.3 plastové	480	0	0,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	0	0,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	0,0
	Spolu	4610		3745,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010	0	0,0
	Spolu	1010		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,707$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4610 + 1010 * 0,535) / 30,1260$	$(3745 + 0 * 0,535) / 30,1260$	170,96	124,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2013	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$170,96 \text{ €/m}^2 * 33,64 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,02$	15 879,58
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$124,31 \text{ €/m}^2 * 33,64 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,02$	11 546,50
Technická hodnota	90,00% z 11 546,50	10 391,85

Dokončenosť stavby: $(11\,546,50\text{€} / 15\,879,58\text{€}) * 100\% = 72,71\%$

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot: Plot čelný od ulice z juhovýchodnej strany

Plot predný od ulice pred RD z juhovýchodnej strany p.č. 1591 vybudovaný na základe zistenia znalcom pri obhliadke podľa použitých materiálov v roku 2013 .

Výplň plotu je zrealizovaná z kovových profilov na betónových stĺpkoch s obkladom z umelého kameňa , betónovej podmurovky z obkladom z umelého kameňa a na betónovom základe .

Súčasťou oplotenia je bránka a brána z kovových profilov s kovanými doplnkami a plnou plechovou výplňou .

Stavebno technický stav oplotenia v čase obhliadky je priemerný , životnosť oplotenia znalec stanovuje odborným odhadom na 50 rokov .

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	19,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	19,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 19,0 m
Pohľadová plocha výplne: 19*1,0 = 19,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot čelný od ulice z juhovýchodnej strany	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 19,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,707 * 1,02$	4 642,08
Technická hodnota	84,00 % z 4 642,08 €	3 899,35

2.3.2 Plot: Plot bočný zo severovýchodnej strany

Plot bočný od susedných parciel zo severovýchodnej strany vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 2013. Dĺžka oplotenia 23 m, výška výplne 2,0m.

Výplň plotu je zrealizovaná z betónových debniacich tvárnic s betónovou zálievkou na betónovej podmurovke a na betónovom základe.

Stavebno technický stav oplotenia v čase obhliadky je priemerný, životnosť oplotenia znalec stanovuje odborným odhadom na 50 rokov.

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	23,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	23,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	46,00m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 23 m

Pohľadová plocha výplne: $23 * 2,0 = 46,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný zo severovýchodnej strany	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(23,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 46,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 1,02$	6 611,00
Technická hodnota	84,00 % z 6 611,00 €	5 553,24

2.3.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka z verejnej siete

Vodovodná prípojka z verejnej siete do RD v dĺžke 12,40 m z ocelového pozinkovaného potrubia DN 25 mm, vybudovaná v roku 1975 .

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 ocelové 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: 12,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka z verejnej siete	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,4 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,02$	2 023,13
Technická hodnota	8,00 % z 2 023,13 €	161,85

2.3.4 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta z monolitického betónu z kovovým poklopom , vybudovaná v roku 1975 .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,0 * 1,2 * 1,2 = 1,44 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1975	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,44 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 1,02$	1 010,99
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 1\,010,99 \text{ €}$	235,86

2.3.5 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

Plynová prípojka z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 1975 .

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,8 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,02$	244,54
Technická hodnota	8,00 % z 244,54 €	19,56

2.3.6 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektrická prípojka kábelová zemná z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 2012.

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.u) kábelová prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,36 €/bm

Počet merných jednotiek: 41,4 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2012	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41,4 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 2,707 * 1,02$	1 783,25
Technická hodnota	82,00 % z 1 783,25 €	1 462,27

2.3.7 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD do verejnej kanalizácie z kameninového potrubia, vybudovaná v roku 1975 v dĺžke 10,80 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1975	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,02$	1 049,38
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 1\,049,38 \text{ €}$	244,82

2.3.8 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha na p.č. 1591 z monolitického betónu

Spevnená plocha dvora pri RD na p. č. 1591 vybudovaná v roku 2013 .

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$7,0*3,10+3,0*4,6 = 35,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na p.č. 1591 z monolitického betónu	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 1,02$	1 073,32
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 1\,073,32 \text{ €}$	901,59

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 2505 , k.ú. Michalovce	140 451,72	95 450,99
Garáž murovaná	11 546,50	10 391,85
Plot čelný od ulice z juhovýchodnej strany	4 642,08	3 899,35
Plot bočný zo severovýchodnej strany	6 611,00	5 553,24
Celkom za Ploty	11 253,08	9 452,59
Vodovodná prípojka z verejnej siete	2 023,13	161,85
Vodomerná šachta	1 010,99	235,86
Plynová prípojka	244,54	19,56
Elektrická prípojka	1 783,25	1 462,27
Kanalizačná prípojka	1 049,38	244,82
Spevnená plocha na p.č. 1591 z monolitického betónu	1 073,32	901,59
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 184,61	3 025,95
Celkom:	170 435,91	118 321,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

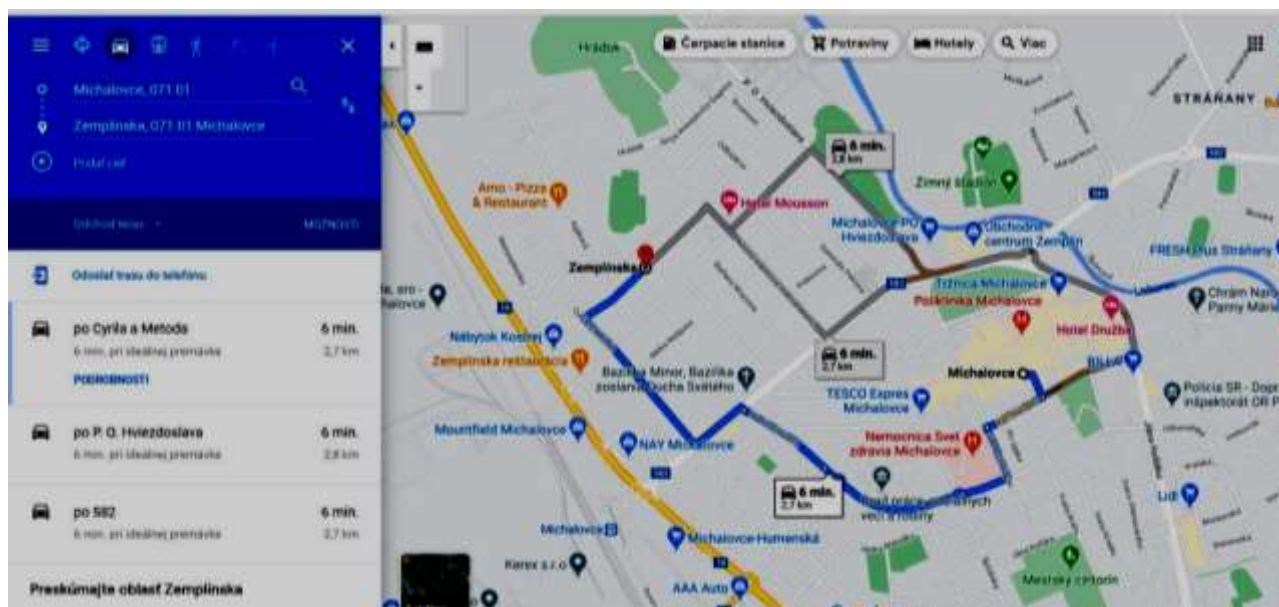
Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu "rodinný dom súp.č. 2505 s príslušenstvom na parc.č. 1591 a pozemok na parc. č. 1591 vo výmere 446 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 4242 nachádzajúce sa na ul.Zemplínska v obci Michalovce , kat. územie Michalovce , okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov som vo výpočtoch použil metódu polohovej 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.

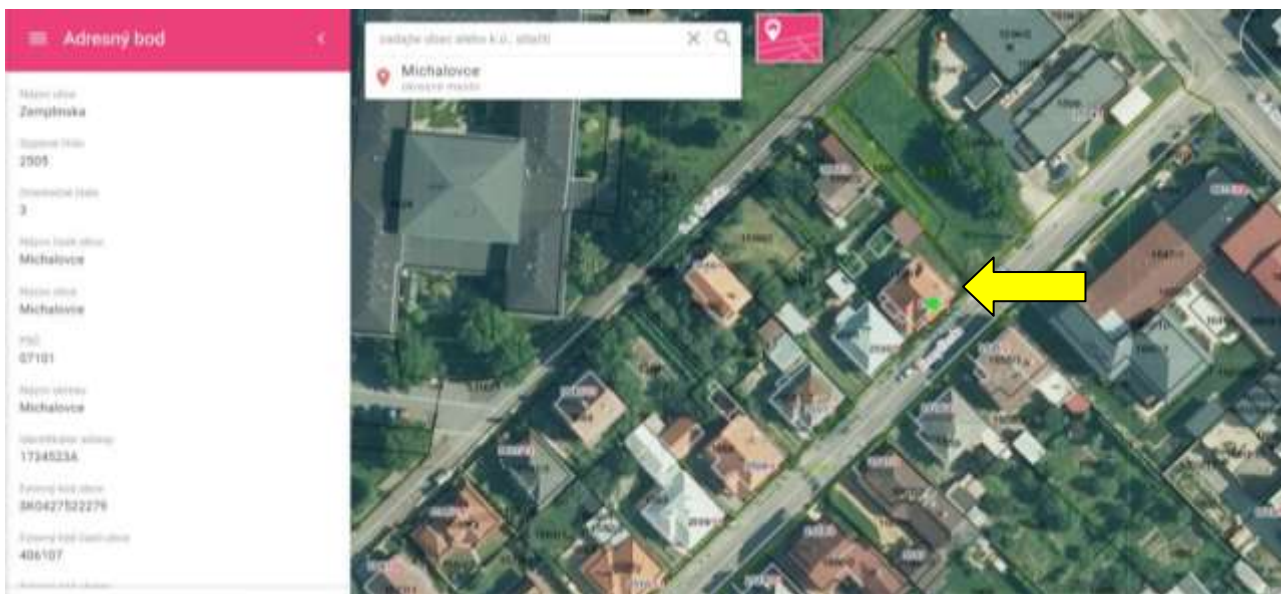
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:





Ohodnocovaná nehnuteľnosť - RD s.č. 2505 sa nachádza na ul. Zemplínska č. 2505 v kat. území Michalovce, obec Michalovce v zastavanom území obce s prístupom z miestnej spevnenej asphaltovej komunikácie mimo centra obce .

Dopravné spojenie do centra mesta je v dosahu MHD a prímestskou dopravou SAD a ŽSR.

Autom do centra mesta (na pešiu zónu) do 10 min.

Pracovné možnosti v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 15 %.

Občianska vybavenosť v blízkosti bytového domu : MŠ, ZŠ, pošta, banka,, športové plochy - ihriská , obchodné centrum , sieť reštaurácií.

Lokalita sa zaraďuje do okrajovej časti mesta v jeho severozápadnej časti .

Miestna časť nie je zaťažená priemyselnými exhalátmi. V blízkosti bytového domu je prostredie s bežným hlukom minimálnou prašnosťou od dopravy .

Na sídlisku sa nachádzajú kompletne inžinierske siete : vodovod ,kanalizácia ,plynovod , elektrická a telekomunikačná sieť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká sú zapísané v LV č. 4242 v časti " Ľarchy":

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, na parc.č. 1591 a rodinný dom č.s. 2505 na parc.č. 1591 - V 3055/13 z.d. 25.9.2013 Čz 2011/13

Z-2515/2020 Exekučný príkaz na zriadenie xexekučného záložného práva 284 EX 558/19-8 z.d. 25.08.2020, Exekútorský úrad Michalovce, Štefana Kukuru 12, 071 01 Michalovce, súd. ex. JUDr. Michal Kruppa v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 561 653. čz-2251/20

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, na parc.č. 1591 a rodinný dom č.s. 2505 na parc.č. 1591 - V 3055/13 z.d. 25.9.2013 Čz 2011/13

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej 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, vydanéj USI 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 okresných mestách stanovený v rozpätí od 0,4-0,5 . 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).

Ohodnocovaný RD je podľa zistenia pri obhliadke v dobrom technickom stave s priemernou údržbou, rozostavaným podkrovím. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší . Nezamestnanosť v okrese Michalovce do 15 %(zdroj upsvar) . V okolí rodinného domu je prostredie s bežným hlukom .

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, rozostavanosť podkrovia, vykonávanú údržbu ohodnocovanej nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,57 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,57

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,570 + 1,140)	1,710
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,140
III. trieda	Priemerný koeficient	0,570
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,314
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,570 - 0,513)	0,057

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,140	13	14,82
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,140	30	34,20
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				

3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,140	8	9,12
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,710	7	11,97
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,570	6	3,42
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,140	10	11,40
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,570	9	5,13
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,140	6	6,84
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	1,710	5	8,55
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,710	6	10,26
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,140	7	7,98
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,140	7	7,98
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	II.	1,140	10	11,40
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,570	8	4,56
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,140	9	10,26
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,570	8	4,56
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,057	7	0,40
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,057	4	0,23
	nehnuteľnosti bez výnosu				

19	Názor znalca	II.	1,140	20	22,80
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	185,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 185,88 / 180$	1,033
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 118\,321,38 \text{ €} * 1,033$	122 225,99 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Predmetom ohodnotenia je parcela č. 1591 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 446m² nachádzajúce sa pod RD a dvorom na ulici Zemplínska 2505 v obci Michalovce ,katastrálne územie Michalovce zapísané na LV č. 4242 zo dňa 30. 7.2021.

Pozemky sa nachádzajú v obytnej zóne v okrajovej časti obce vo vzdialenosti v lokalite s bežným hlukom . Prístup na daný pozemok z verejných miestnych asfaltových komunikácií .

Cesta autom od oceňovanej nehnuteľnosti do centra mesta Michalovce v trvaní cca . do 10 min.

V blízkosti pozemku sa nachádza základná sieť obchodov , základná škola, ihrisko , zastávka MHD.

Terén je pod bytovým domom a v okolí je rovinný .

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Michalovce 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 .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1591	zastavaná plocha a nádvorie	446,00	1/1	446,00

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,80 * 1,00$	6,6150
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,6150$	65,89 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1591	$446,00 \text{ m}^2 * 65,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 386,94
Spolu		29 386,94

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.

Nehuteľnosť: *rodinný dom súp.č. 2505 s príslušenstvom na parc.č. 1591* a pozemok na parc. č. 1591 vo výmere 446 m² zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 4242 nachádzajúce sa v obci Michalovce , kat. územie Michalovce , okres Michalovce

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.2505 , k.ú. Michalovce		0,00	114,71	3
Garáž murovaná		0,00	33,75	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	1591	446,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti :
rodinný dom súp.č. 2505 s príslušenstvom na parc.č. 1591 a pozemok na parc. č. 1591 vo výmere 446 m2 zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 4242 nachádzajúce sa v obci Michalovce , kat. územie Michalovce , 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. 2505 , k.ú. Michalovce	98 600,88
Garáž murovaná	10 734,78
Plot čelný od ulice z juhovýchodnej strany	4 028,03
Plot bočný zo severovýchodnej strany	5 736,50
Spolu za Ploty	9 764,53
Vodovodná prípojka z verejnej siete	167,19
Vodomerná šachta	243,64
Plynová prípojka	20,21
Elektrická prípojka	1 510,52
Kanalizačná prípojka	252,90
Spevnená plocha na p.č. 1591 z monolitického betónu	931,34
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 125,81
Spolu stavby	122 225,99
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 1591 (446 m ²)	29 386,94

Všeobecná hodnota celkom	151 612,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	152 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatdvatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú zapísané v LV č. 4242 v časti " Ľarchy":

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, na parc.č. 1591 a rodinný dom č.s. 2505 na parc.č. 1591 - V 3055/13 z.d. 25.9.2013 Čz 2011/13 Z-2515/2020 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 284 EX 558/19-8 z.d. 25.08.2020, Exekútorický úrad Michalovce, Štefana Kukuru 12, 071 01 Michalovce, súd. ex. JUDr. Michal Kruppa v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 561 653. čz-2251/20 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, na parc.č. 1591 a rodinný dom č.s. 2505 na parc.č. 1591 - V 3055/13 z.d. 25.9.2013 Čz 2011/13

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti neboli zistené .

V Kendiciach dňa 30.07.2021

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka č. HPO72/20/69A zo dňa - 4.5.2021
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností , výpis z listu vlastníctva č. 4242 , k.ú. Michalovce vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 30.7.2021
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Michalovce na parc.č. 1591 vytvorená cez katastrálny portál dňa 30.7.2021
- 4 - Čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľnosti o veku stavby zo dňa 27.3.2013
- 5 - Stavebné povolenie č. 2985/2008 vydané Stavebným úradom mesta Michalovce zo dňa 5.8.2008
- 6 - Zjednodušený pôdorys suterénu, 1.NP , podkrovia a situácia ohodnocovanej nehnuteľnosti
- 7 - Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 2.7.2021 o 11:00 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 181/2021.

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