

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 KOŠICE

Číslo spisu (objednávky): objednávka 014/2023 z 18.01.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

18/2024

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Petrikovce, obec Petrikovce, okres Michalovce, evidovanej na LV č. 46, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 58 na parc. 52

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 51/1 - záhrada výmere 605 m²

- 51/2 - záhrada výmere 331 m²

- 51/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m²

- 52 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 744 m²

Počet strán (z toho príloh) : 46 (21)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK.....	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	6
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52.....	6
2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ.....	10
2.2.1 Garáž za domom na parc. 52	10
2.3 PRÍSLUŠENSTVO	11
2.3.1 Plot: plot od ulice pred domom na parc. 52.....	11
2.3.2 Plot: plot v záhrade na parc. 51/1, 51/2 a 51/3.....	12
2.3.3 Studňa vo dvore na parc. 52.....	13
2.3.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 52	14
2.3.5 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 52 pred domom.....	14
2.3.6 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 52	15
2.3.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 52	15
2.3.8 Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 51/1	16
2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha okolo domu na parc. 52	17
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	17
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	18
3.1 STAVBY	19
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	19
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	19
3.2 POZEMKY.....	21
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	21
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Predná časť pozemku v k.ú. Petrikovce.....	21
3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Zadná časť pozemku v k.ú. Petrikovce	22
III. ZÁVER.....	23
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	23
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	24
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	24
IV. PRÍLOHY.....	25
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	46

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Petrikovce, obec Petrikovce, okres Michalovce, evidovanej na LV č. 46, a to rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom, parcely CKN č. 51/1, 51/2, 51/3 a 52 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 14.02.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.02.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 014/2023 z 18.01.2024

- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 18.01.2024

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 14.02.2024

- fotodokumentácia z 14.02.2024

- fotodokumentácia z 13.04.2023

- list vlastníctva č. 46 z 14.02.2024 vydaný katastrálnym portálom k domu s pozemkom

- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 14.02.2024 vydaná katastrálnym portálom k domu s pozemkom

- potvrdenie obce o veku rodinného domu z 08.08.2008

- pôdorys prízemí rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2023 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) **Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. 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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2023 - 3,661.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 46 vydaný Katastrálnym portálom dňa 14.02.2024

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 58 na parc. 52

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 51/1 - záhrada výmery 605 m²

- 51/2 - záhrada výmery 331 m²

- 51/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmery 143 m²

- 52 - zastavaná plocha a nádvorie o výmery 744 m²

B. Vlastníci:

1 Berinštetová Michaela r. Berinštetová (01.12.1982), 072 06 Petrikovce, č. 65, SR, v celosti

- **Poznámka:** P-74/2023 z.d. 30.1.2023 Poznomená sa upovedomenie o výkone záložného práva evidovaného v Katastri nehnuteľností pod. V-2543/2013 zo dňa 9.9.2013 , v prospech oprávneného Prima banka Slovensko, a.s. Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31575951. č.z. 3/23
- **Poznámka:** P-260/2023 Poznomená sa Oznamenie o dražbe, č.014/2023 zo dňa 18.4.2023, Dražobník,s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO:36764281, č.z.-17/23
- **Poznámka:** P-340/2023 - Poznomená sa Oznamenie o upustení od dražby Zn.014/2023 zo dňa 31.5.2023, od Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO 36764281, čz-38/23

C. Ľarchy:

- **1** Záložné právo v prospech Prima banky Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na parc.č. 51/1, 51/2, 51/3, 52 a rodinný dom č.s. 58 na parc.č. 52 - V 2543/13 z.d. 9.9.2013 Cz 36/13
- **1** Z-4759/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX 669/22 z.d. 27.12.2022, Exekútor úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, 845 45 Bratislava, IČO: 47232480, č.z. 40/22
- **1** Z-793/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX 74/23 z.d. 08.03.2023, Exekútor úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava-Ružinov, IČO: 31335004, č.z. 8/23
- **1** Z-869/2023 z.d. 15.3. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX892/22 zo dňa 15.3.2023 , v prospech oprávneného Prima banka Slovensko, a.s. Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31575951. č.z.13/23
- **1** Z-1643/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 57EX 310/23 z.d. 23.05.2023, Ex. úrad Rožňava, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, súd. ex. ex. JUDr. Peter Hodermarský, v prospech oprávneného Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, č.z. 24/23
- **1** Z-1720/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 57EX 330/23 z.d. 31.05.2023, Ex. úrad Rožňava, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, súd. ex. ex. JUDr. Peter Hodermarský, v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Moldavská 12, 040 01 Košice, IČO:35815256, č.z. 29/23
- **1** Z-2796/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX 496/23 z.d., Exekútor úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., č.z. 41/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.02.2024 o 13.30 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti iba za účasti znalca. Vlastníčka nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnila ani sa neospravedlnila.

Dňa 13.04.2023 som v uvedenej veci previedol riadnu obhliadku nehnuteľnosti za účasti vlastníčky, ktorá mi nehnuteľnosť sprístupnila, umožnila mi jej kompletnú obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Údaje z tejto obhliadky, ako aj údaje z obhliadky z 14.02.2024 som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola poskytnutá žiadna, jednoduchá dokumentácia rodinného domu vyhotovená znalcom pri obhliadke dňa 13.04.2023 nachádza v prílohách k znaleckému posudku a zodpovedá skutkovému stavu. Doklad o veku rodinného domu mi bol predložený, na základe miestnych zistení a predloženého potvrdenia rodinný dom bol postavený a užívať sa začal v r. 1959. Stavebnoprávne doklady mi neboli predložené žiadne.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 58 na parc. 52
- garáž za domom na parc. 52
- ploty okolo pozemku na parc. 51/1, 51/2, 51/3 a 52
- studňa vo dvore na parc. 52
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 52

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 51/1 - záhrada výmere 605 m²
- 51/2 - záhrada výmere 331 m²
- 51/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m²
- 52 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 744 m²

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán obec Petrikovce nemá spracovaný.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 58 je osadený na rovinatej upravenej pozemku parc. č. 52 v k.ú. Petrikovce, okres Michalovce. Situovaný je v širšom centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, typických pre danú lokalitu, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom. V danej časti obce je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem verejnej kanalizácie, dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, kanalizácia do vlastnej žumpy, na verejný vodovod a plynovod, plynomer v čase obhliadky bol demontovaný. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný vlastníčkou s rodinou, má čiastočne zanedbanú údržbu, jeho opotrebenie som stanovil analytickou metódou z dostupných údajov.

Pôvodne bol rodinný dom postavený okolo r. 1959, má jedno nadzemné podlažie, je čiastočne podpivničený jednou pivnicou, ktorá je nedostupná z dôvodu, že vstup do pivnice v podlahe v kuchyni s obývačkou bol zabetónovaný, preto so suterénom vo výpočte neuvažujem. Terajšia vlastníčka dom nadobudla kúpou v r. 2013, následne v roku 2014 bola na dome vykonaná vnútorná rekonštrukcia a modernizácia do dnešnej podoby. Hospodárska časť domu okrem garáže v rámci tejto rekonštrukcie bola rekonštruovaná na obytnú časť podľa priloženej dispozície. V r. 1992 bol dom plynofikovaný. Dom so stavom a vybavením v čase obhliadky spĺňa priemerné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlažia, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

Základy domu sú betónové s kameňom s vodorovnou izoláciou, nosné obvodové a vnútorné deliace murivo je z pálených tehál hr. 450 mm, vnútorné deliace konštrukcie murované z pálených tehál a plynosilikátových tvárnic hr. 150 mm, stropy sú drevené trámové s rovným podhlľadom, v obývačke tzv. napínaný pohľad, krov drevený hambáľkový od ulice a od záhrady s plnou valbou, krytina z pozinkovaného plechu na latovaní, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu - žľaby a zvody od dvora a od ulice, od suseda a od záhrady nie sú, vonkajšia povrchová úprava fasády je hladká omietka s fasádnym náterom, od suseda striekaná, vnútorné omietky hladké, štukové, okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vstupné dvere do predsiene a do kuchyne plastové, vnútorné dvere hladké dýhované v obložkových zárubniach, podlahy v obytných miestnostiach plávajúce laminátové, v ostatných miestnostiach keramická dlažba, keramický obklad v kúpeľni na celú výšku, okolo vane, okolo WC, v murovanej sprche, v kuchyni okolo kuchynskej linky a sporáku, časť stien v kuchyni s keramickým obkladom, v kuchyni je moderná kuchynská linka, zabudovaný dvojité plynový šporák a elektrický šporák s keramickou varnou doskou, nad šporákom je odsávač pár, nerezový drez, umývačka riadu samostatne stojaca, v čase obhliadky nefunkčná, preto s

ňou pri výpočte neuvažujem, v kúpeľni je osadená rohová plastová vaňa, dva zabudované umývadla, murovaný sprchový kút, splachovací záchod typu kombi, batérie nerezové pákové, pri vani a v sprche so sprchou, rozvody vody z rúr PPR, kanalizácia z plastových rúr, vykurovanie domu je ústredné na zemný plyn, radiátory plechové panelové, v čase obhliadky kúrenie nefunkčné z dôvodu demontáže plynomeru, elektroinštalácia iba svetelná, rozvody sú vedené pod omietkou, vodiče medené, elektrický rozvádzač s automatickými ističmi v predsieni, elektromer je umiestnený na fasáde rodinného domu. V obývačke ako zdroj tepla je jednoduchá oceľová piecka na tuhé palivá.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené; vnútorné obklady - prevažne časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - 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; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla; - lokálne - na tuhé palivá obyčajne
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejma z priloženého pôdorysu podlažia, v prednej časti je jedna izba, nasleduje predsieň so vstupom z dvora, ktorej je vstup do zadnej izby s oknom do susedovho dvora, nasleduje veľká obývačka s kuchyňou, ktorá má rovnako vstup z dvora, z kuchyne je prechod do chodby, z ktorej ju vstup do kúpeľne a do zadnej izby, z ktorej je prístupná kotolňa.

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	1959	6,10*32,08	195,69	120/195,69=0,613

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.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, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7070

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120

	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.4 bm)	352
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1762

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,661$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7070 + 1762 * 0,613)/30,1260$	270,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia som previedol analytickou metódou z dostupných údajov so stanovením predpokladanej životnosti určenej odborným odhadom znalca s ohľadom na vek, technický stav, použité stavebné konštrukcie a mieru údržby. Bežná údržba rodinného domu je zanedbaná. Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	10,87	42,67	4,64
2	Zvislé konštrukcie	19,29	80,00	15,43
3	Stropy	8,61	80,00	6,89
4	Zastrešenie bez krytiny	5,04	91,43	4,61
5	Krytina strechy	6,45	100,00	6,45
6	Klampiarske konštrukcie	0,91	100,00	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,53	18,00	0,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,49	100,00	2,49
9	Vnútorne keramické obklady	1,98	30,00	0,59
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,15	18,00	0,39
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	18,00	1,08
14	Povrchy podláh	5,72	60,00	3,43
15	Vykurovanie	7,42	45,00	3,34
16	Elektroinštalácia	4,47	36,00	1,61

17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorý vodovod	1,87	45,00	0,84
19	Vnútorá kanalizácia	0,11	30,00	0,03
20	Vnútorý plynovod	0,40	45,00	0,18
21	Ohrev teplej vody	0,74	45,00	0,33
22	Vybavenie kuchýň	8,29	60,00	4,97
23	Hygienické zariadenia a WC	2,66	30,00	0,80
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			59,83%
	Technický stav			40,17%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	270,53 €/m ² *195,69 m ² *3,661*0,95	184 122,73
Technická hodnota	40,17% z 184 122,73	73 962,10

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž za domom na parc. 52

POPIS STAVBY

Garáž za domom na parc. 52, pod spoločnou strechou s domom, má doplnkovú funkciu k rodinnému domu, jednoduchá jednopodlažná stavba so sedlovou strechou, v čase obhliadky slúžila ako sklad, v pôvodnom stave, v užívaní spolu s domom od r. 1959, technický stav primeraný veku, údržba zanedbaná.

Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené
- Podlahy - cementový poter.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozične má podlažie jednu miestnosť, ktorá v čase obhliadky slúžila ako sklad.

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	1959	4,57*6,10	27,88	18/27,88=0,646

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)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
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	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	4415

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4415 + 295 * 0,646)/30,1260$	152,88

TECHNICKÝ STAV

Garáž postavená spolu so domom v r. 1959 pod spoločnou strechou, v čase obhliadky slúžila ako sklad, údržba zanedbaná, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 90 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1959	65	25	90	72,22	27,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,88 \text{ €/m}^2 * 27,88 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	14 824,05
Technická hodnota	27,78% z 14 824,05	4 118,12

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot: plot od ulice pred domom na parc. 52

Plot od ulice na severnej hranici parc. 52 a od suseda pred domom na východnej hranici parc. 52, betónový základ, podmurovka betónová, výplň plotu pletivo v rámoch na oceľových stĺpkoch, celková dĺžka plotu 18,8 m, výška výplne 1,00 m, v plote sú 1x oceľové vráta a 1x vrátka, zriadený v r. 1975, technický stav primeraný veku, údržba zanedbaná, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 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	18,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	18,80m ²	435	14,44 €/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: 4,80+14,00 = 18,80 m**Pohľadová plocha výplne:** 18,80*1,00 = 18,80 m²**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k_{CU} = 3,661**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 od ulice pred domom na parc. 678	1975	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,80m * 53,98 €/m + 18,80m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,661 * 0,95$	5 789,17
Technická hodnota	18,33 % z 5 789,17 €	1 061,15

2.3.2 Plot: plot v záhrade na parc. 51/1, 51/2 a 51/3

Plot v záhrade od susedov na východnej hranici parc. 51/1, 51/2 a 51/3, betónový základ okolo stĺpkov, bez podmurovky, výplň plotu strojové pletivo na oceľových stĺpkoch, celková dĺžka plotu 76,00 m, výška výplne 1,50 m, zriadený v r. 1998, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	76,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	114,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	76,00 m
Plošná plocha výplne:	76,00*1,50 = 114,00 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,661
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 v záhrade na parc. 51/1, 51/2 a 51/3	1998	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(76,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 114,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,661 * 0,95$	6 490,48
Technická hodnota	35,00 % z 6 490,48 €	2 271,67

2.3.3 Studňa vo dvore na parc. 52

Kopaná studňa vo dvore pri dome na parc. 52, predpoklad zriadenia v r. 1958, z betónových rúr priemeru 800 mm, predpokladaná hĺbka 5,00 m, dlhodobou neslúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 800 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,661
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa vo dvore na parc. 52	1958	66	34	100	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 39,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,661 * 0,95$	1 555,62
Technická hodnota	34,00 % z 1 555,62 €	528,91

2.3.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 52

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 36,00 bm, PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2014, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 36,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 52	2014	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	5 194,81
Technická hodnota	80,00 % z 5 194,81 €	4 155,85

2.3.5 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 52 pred domom

Vodomerná šachta pred domom na prípojke vody z verejného vodovodu, celoplastová typová, predpoklad zriadenia v r. 2014, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

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 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
vodomerná šachta na parc. 52 pred domom	2014	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	884,34
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 884,34 \text{ €}$	707,47

2.3.6 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 52

Prípojka plynu z plynomernej skrinky pred domom do domu, trasa identifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 4,00 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 1992, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, plynomer bol demontovaný, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.-

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: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
prípojka plynu na parc. 52	1992	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	196,30
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 196,30 \text{ €}$	70,67

2.3.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 52

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy za domom, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 15,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2014, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek:	15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
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 [%]
prípojka kanalizácie na parc. 52	2021	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	917,66
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 917,66 \text{ €}$	862,60

2.3.8 Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 51/1

Žumpa za domom, neidentifikovateľné rozmery v teréne, predpoklad 15,75 m³ obstavaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 2014, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, nemá strop, provizórne zakrytá trapézovým plechom, preto uvažujem s jej poškodením 25 %, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$3,00 * 3,50 * 1,50 = 15,75 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Poškodenosť:	25 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa za domom na parc. 51/1	2014	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,75 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	5 909,42
Východisková hodnota poškodenej stavby	$15,75 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95 * (1 - 25 / 100)$	4 432,06
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 4 432,06 \text{ €}$	3 545,65

Poškodenosť stavby: $(5 909,42 - 4 432,06) / 5 909,42 * 100\% = 25,00\%$

2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha okolo domu na parc. 52

Spevnená plocha popri domu, monolitický betón hr. do 100 mm, celkom cca. 51,20 m², predpoklad zriadenia v r. 1980, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, časť má poškodený povrch, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

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.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,60 * 32,00 = 51,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Poškodenosť: 20 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha okolo domu na parc. 52	1980	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$51,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	1 536,75
Východisková hodnota poškodenej stavby	$51,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95 * (1 - 20 / 100)$	1 229,40
Technická hodnota	12,00 % z 1 229,40 €	147,53

Poškodenosť stavby: $(1 536,75 - 1 229,40) / 1 536,75 * 100\% = 20,00\%$

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 58 na parc. 52	184 122,73	73 962,10
Garáž za domom na parc. 52	14 824,05	4 118,12
Ploty		
plot od ulice pred domom na parc. 52	5 789,17	1 061,15
plot v záhrade na parc. 51/1, 51/2 a 51/3	6 490,48	2 271,67
Celkom za Ploty	12 279,65	3 332,82
studňa vo dvore na parc. 52	1 555,62	528,91
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 52	5 194,81	4 155,85
vodomerná šachta na parc. 52 pred domom	884,34	707,47
prípojka plynu na parc. 52	196,30	70,67
prípojka kanalizácie na parc. 52	917,66	862,60
žumpa za domom na parc. 51/1	4 432,06	3 545,65
spevnená plocha okolo domu na parc. 52	1 229,40	147,53

Celkom za Vonkajšie úpravy	12 854,57	9 489,77
Celkom:	225 636,62	91 431,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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. Je na úrovni s DPH.

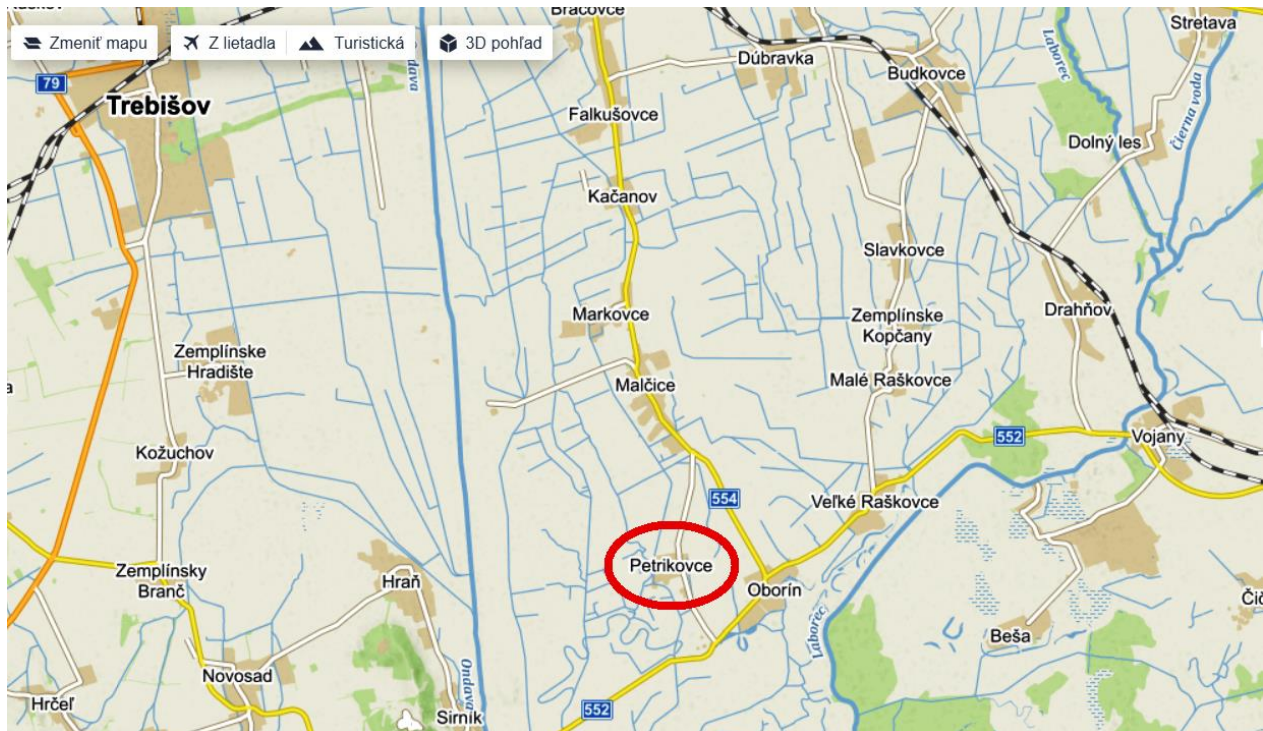
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v širšom centre obce Petrikovce v okrese Michalovce v lokalite IBV. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem kanalizácie, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je z verejnej miestnej komunikácie pred domom. Dom v čase obhliadky bol napojený na verejný vodovod, elektro a zemný plyn, plynomer bol v čase obhliadky demontovaný. Kanalizácia do vlastnej žumpy za domom. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako dobrú, vhodnú na kľudné bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu.

Obec **Petrikovce** sa nachádza na východe Slovenska v regióne dolný Zemplín. Územie obce leží vo Východoslovenskej nížine medzi riekami Ondavou a Latoricou v nadmorskej výške 100 m n. m., ako najnižšie položená obec okresu Michalovce. Je to kraj prítlačlivý pre poľovníkov a rybárov s možnosťou príležitosti pre nenáročnú turistiku. V súčasnosti má obec opravené miestne komunikácie, chodníky, zrekonštruovanú budovu obecného úradu, komplexnú modernizáciu s prístavbou a rekonštrukciu kultúrneho domu, vybudovaný verejný vodovod s napojením každej domácnosti a je plne plynofikovaná. Obec sa nachádza vo vzdialenosti 30 km od okresného mesta Michalovce, v súčasnosti má okolo 200 obyvateľov, má základné občianske vybavenie na úrovni malej obce.

b.) **Analýza využitia nehnuteľností:** Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky bol zrejme riadne užívaný vlastníčkou, predpokladám, že so stavom v čase obhliadky spĺňa priemerné požiadavky na vidiecke bývanie.

c.) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené riziká okrem tiarh uvedených na priloženom liste vlastníctva.



Širšie vzťahy obce Petrikovce



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie nezohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach v lokalite je výrazne nižší ako ponuka, nehnuteľnosť je situovaná v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v lokalite IBV v širšom centre obce, nehnuteľnosť má zanedbanú údržbu, v čase obhliadky bola riadne užívaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby a čiastočnej rekonštrukcii a modernizácii, nehnuteľnosť so stavom v čase obhliadky spĺňa priemerné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v obci je okolo 15 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestnosti domu je na západ, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem verejnej kanalizácie, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má okolo 200 obyvateľov, má základnú občiansku vybavenosť na úrovni malej obce, v okolí nad 1 km sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,025	13	0,33
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,138	10	1,38
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,138	8	1,10
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,138	7	0,97
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	57,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 57,84 / 180$	0,321
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 91\,431,72 \text{ €} * 0,321$	29 349,58 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Predná časť pozemku v k.ú. Petrikovce****POPIS**

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 52 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 744 m²

tvorí pozemok zastavaný rodinným domom a tvorí dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Petrikovce v okrese Michalovce, v lokalite IBV samostatne stojacích starších rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie na parc. CKN 143 vo vlastníctve obce, s možnosťou napojenia na elektro, verejný vodovod, zemný plyn, kanalizácia v obci nie je. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu obce so záujmom nižším ako je ponuka porovnateľných nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
52	zastavaná plocha a nádvorie	744,00	1/1	744,00

Obec:

Petrikovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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 <i>obytná zóna širšieho centra obce Petrikovce v okrese Michalovce s počtom obyvateľov okolo 200</i>	0,90

k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>v okolí rodinné domy s bežným, resp. nižším štandardom vybavenia</i>	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 <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita staršej zástavby samostatne stojacích rodinných domov</i>	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>kompletná infraštruktúra okrem kanalizácie</i>	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2110
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2110$	4,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 52	$744,00 \text{ m}^2 * 4,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 990,88
Spolu		2 990,88

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Zadná časť pozemku v k.ú. Petrikovce**POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 51/1 - záhrada výmere 605 m²
- 51/2 - záhrada výmere 331 m²
- 51/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m²

tvoria pozemok - záhradu za rodinným domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Petrikovce v okrese Michalovce, v lokalite IBV samostatne stojacích starších rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie po parc. CKN 52, obmedzenou možnosťou napojenia na elektro, verejný vodovod, zemný plyn, kanalizácia v obci nie je. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu obce so záujmom nižším ako je ponuka porovnateľných nehnuteľností. Negatívnym účinkom je zanedbaná údržba pozemku, v čase obhliadky bez využitia. Na parc. 51/3 sa nachádza zburanisko po stodole.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
51/1	záhrada	605,00	1/1	605,00
51/2	záhrada	331,00	1/1	331,00
51/3	zastavaná plocha a nádvorie	143,00	1/1	143,00
Spolu výmera				1 079,00

Obec:

Petrikovce

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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 <i>obytná zóna širšieho centra obce Petrikovce s počtom obyvateľov okolo 200</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>v okolí rodinné domy s bežným, resp. nižším štandardom vybavenia, záhrada za domom, v čase obhliadky bez využitia</i>	0,95
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 <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita staršej zástavby samostatne stojacích rodinných domov, záhrada za domom</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>kompletná infraštruktúra okrem kanalizácie s obmedzeným napojením</i>	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>zanedbaná údržba pozemku, na parc. 51/3 zbúranisko po stodole vrátane eternitovej strechy s azbestom ako enviromentálna záťaž</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,50$	0,3848
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,3848$	1,28 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 51/1	$605,00 \text{ m}^2 * 1,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	774,40
parc. č. 51/2	$331,00 \text{ m}^2 * 1,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	423,68
parc. č. 51/3	$143,00 \text{ m}^2 * 1,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	183,04
Spolu		1 381,12

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Petrikovce, obec Petrikovce, okres Michalovce, evidovanej na LV č. 46, a to rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom, parcely CKN č. 51/1, 51/2, 51/3 a 52 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Petrikovce, obec Petrikovce, okres Michalovce, evidovanej na LV č. 46, a to rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom, parcely CKN č. 51/1, 51/2, 51/3 a 52 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 33.700.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 58 na parc. 52	23 741,83
Garáž za domom na parc. 52	1 321,92
Ploty	
plot od ulice pred domom na parc. 52	340,63
plot v záhrade na parc. 51/1, 51/2 a 51/3	729,21
Spolu za Ploty	1 069,84
studňa vo dvore na parc. 52	169,78
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 52	1 334,03
vodomerná šachta na parc. 52 pred domom	227,10
prípojka plynu na parc. 52	22,69
prípojka kanalizácie na parc. 52	276,89
žumpa za domom na parc. 51/1	1 138,15
spevnená plocha okolo domu na parc. 52	47,36
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 046,22
Spolu stavby	29 349,58
Pozemky	
Predná časť pozemku v k.ú. Petrikovce - parc. č. 52 (744 m ²)	2 990,88
Zadná časť pozemku v k.ú. Petrikovce - parc. č. 51/1 (605 m ²)	774,40
Zadná časť pozemku v k.ú. Petrikovce - parc. č. 51/2 (331 m ²)	423,68
Zadná časť pozemku v k.ú. Petrikovce - parc. č. 51/3 (143 m ²)	183,04
Spolu pozemky (1 823,00 m²)	4 372,00
Všeobecná hodnota celkom	33 721,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	33 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťtritisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Obhliadka bytu mi nebola umožnená, znalecký posudok som vypracoval v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

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.

V Trebišove, dňa 14.02.2024

Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka 014/2023 z 18.01.2024
- výzva na prístupenie nehnuteľnosti z 18.01.2024
- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 14.02.2024
- fotodokumentácia z 14.02.2024
- fotodokumentácia z 13.04.2023
- list vlastníctva č. 46 z 14.02.2024 vydaný katastrálnym portálom k domu s pozemkom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 14.02.2024 vydaná katastrálnym portálom k domu s pozemkom
- potvrdenie obce o veku rodinného domu z 08.08.2008
- pôdorys prízemí rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke

FOTODOKUMENTÁCIA Z 14.02.2024

Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petříkovce



Pohľad na rodinný dom z ulice



Pohľad na rodinný dom z ulice



Čelná strana domu od ulice



Ulica pred domom v smere na východ



Plot od ulice



Bod napojenia na elektro na stĺpe pred domom



Plynomerná skrinka pred domom



Demontovaný plynomer

FOTODOKUMENTÁCIA Z 14.02.2024

Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petříkovce



Vodomeraná šachta pred domom



Pohľad do vodomernej šachty



Súpisné číslo na fasáde



Celkový pohľad na dom z dvora



Predná časť domu z dvora



Zadná časť domu z dvora



Chodník okolo domu



Poškodenie chodníka okolo domu

FOTODOKUMENTÁCIA Z 14.02.2024

Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petríkovce



Pohľad na dom zo záhrady



Detail muriva domu – tehla plná pálená 45 cm



Studňa vo dvore



Žumpa v zadnej časti dvora



Pohľad do záhrady v smere na juh



Pohľad na záhradu v smere na sever



Zbytky stodoly v záhrade



Pohľad na záhradu v smere na sever

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2023

Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petříkovce



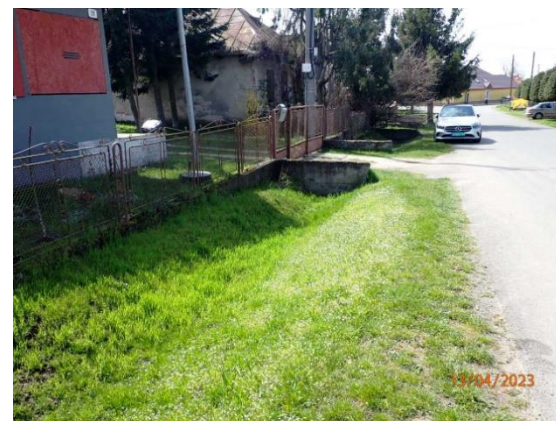
Pohľad na rodinný dom z ulice



Pohľad na rodinný dom z ulice



Pohľad na rodinný dom z ulice



Ulica pred domom v smere na západ



Plot od ulice



Bod napojenia na elektro na stĺpe pred domom



Plynomerná skrinka pred domom



Demontovaný plynomer

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2023

Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petříkovce



Vodomernej šachty pred domom



Pohľad do vodomernej šachty



Uličnej fasády domu



Celkový pohľad na dom z dvora



Prednej časti domu z dvora



Zadnej časti domu z dvora



Chodník okolo domu



Poškodenie chodníka okolo domu

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2023

Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petříkovce



Pohľad na dom zo záhrady



Detail muriva domu – tehla plná pálená 45 cm



Studňa vo dvore



Žumpa v zadnej časti dvora



Pohľad do záhrady v smere na juh



Pohľad na záhradu v smere na sever



Zbúranisko po stodole v záhrade



Zbúranisko po stodole v záhrade

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2023

Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petríkovce



Zadná časť záhrady v smere na juh



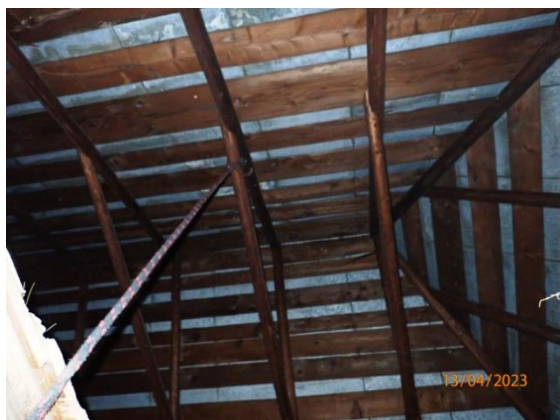
Plot od suseda okolo záhrady



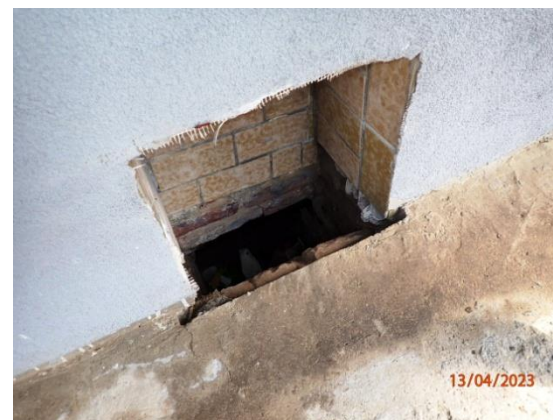
Pohľad do garáže



Strop garáže



Pohľad na krov domu z garáže



Vetrák nedostupnej pivnice pod domom



Elektromerná skrinka na fasáde domu



Kotolňa

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2023

Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petríkovce



Kotol ÚK na plyn a elektrický bojler



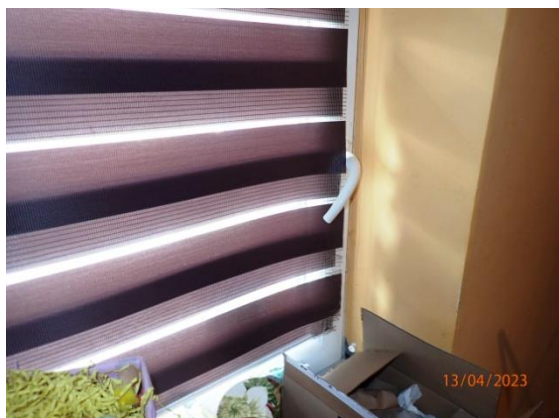
Domacia vodareň v kotolni



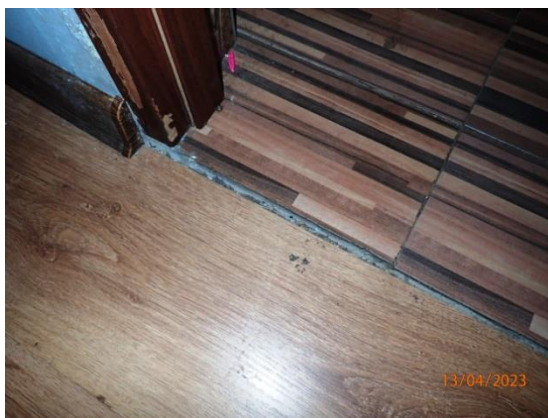
Nedokončený povrch stien v kotolni



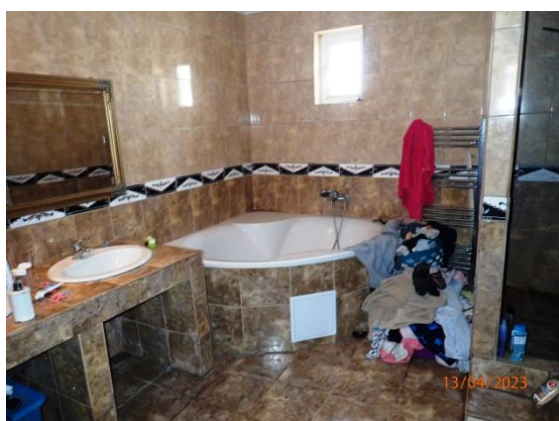
Zadná izba



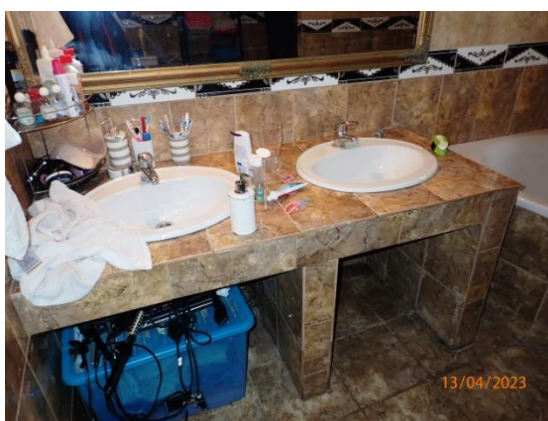
Detail okna zadnej izby



Detail podlahy zadnej izby – plávajúca laminátová



Kúpeľňa



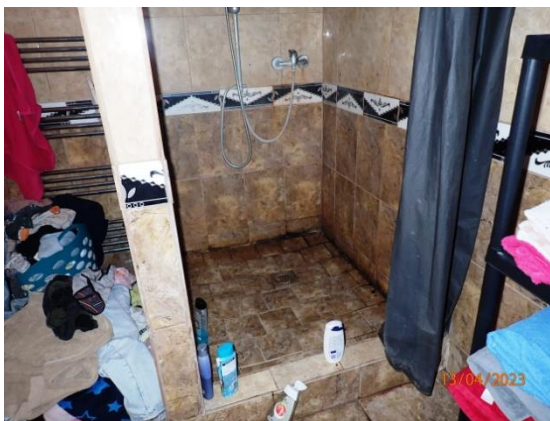
Dve vstavané umývadla v kúpeľni

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2023

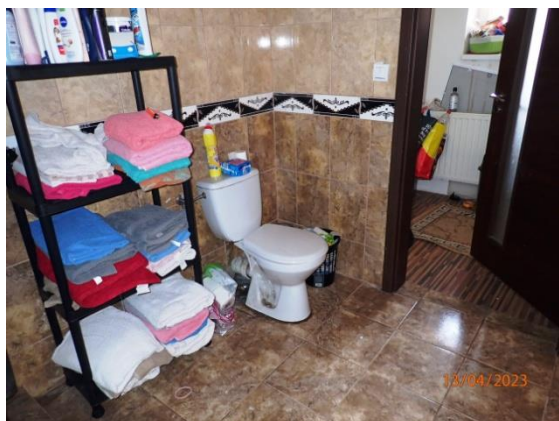
Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petríkovce



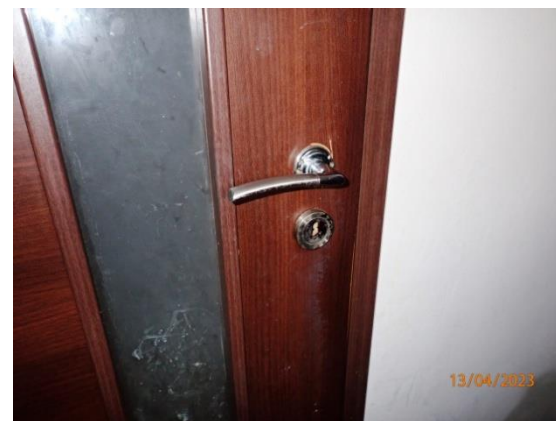
Rohová plastová vaňa v kúpeľni



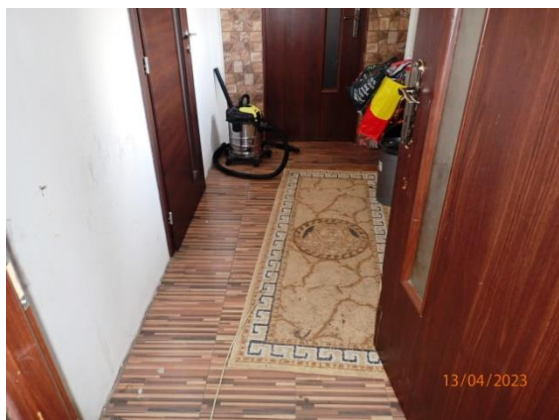
Murovaná sprcha v kúpeľni



WC v kúpeľni



Detail dverí v dome



Chodba



Kuchyňa s obývačkou



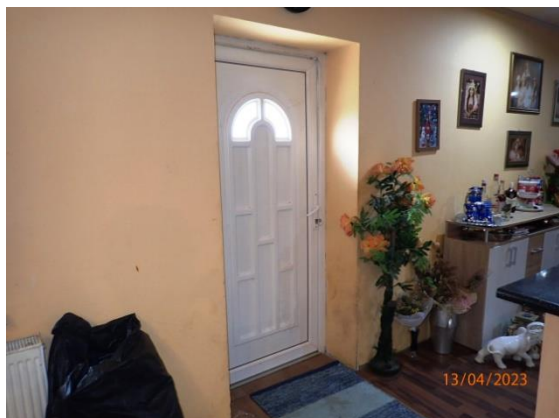
Kuchyňa s obývačkou



Pec na tuhé palivá v obývačke

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2023

Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petríkovce



Vchod do kuchyne z dvora



Kuchynská linka



Detail kuchynskej linky



Predsieň



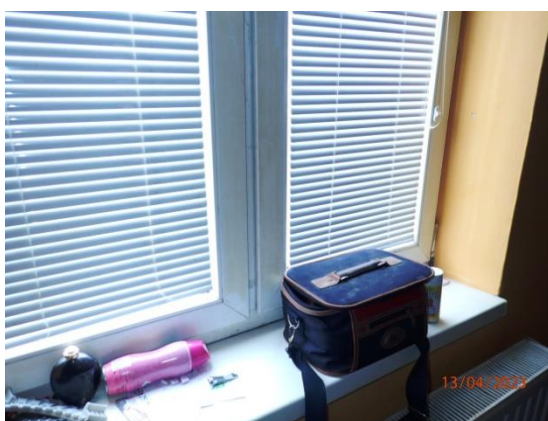
Predsieň



Rozvádzač ELI v predsieni



Stredná izba



Detail okna strednej izby

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2023

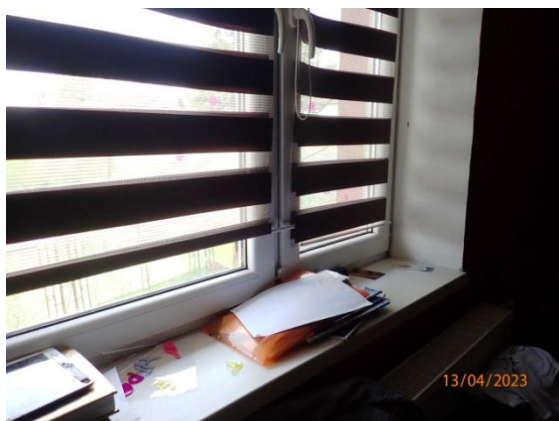
Rodinný dom č.s. 58 na parc. 52 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Petříkovce



Predná izba



Podlaha prednej izby – plávajúca laminátová



Detail okna prednej izby

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce Dátum vyhotovenia : 14.2.2024
 Obec : 522881 Petrikovce Čas vyhotovenia : 6:20:49
 Katastrálne územie : 845965 Petrikovce Údaje platné k : 13.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 46

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
51/1	605	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
51/2	331	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
51/3	143	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
52	744	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 58 evidovanej na pozemku parcelné číslo 52							
Iné údaje: Bez 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
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

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
58	52	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	Berínštetová Michaela r. Berínštetová, 072 06, Petrikovce, č. 65, SR, Dátum narodenia: 01.12.1982	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 2544/13 z.d. 09.09.2013, č.z. 37/13	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-74/2023 z.d. 30.1.2023 Poznomená sa upovedomenie o výkone záložného práva evidovaného v Katastri nehnuteľnosti pod. V-2543/2013 zo dňa 9.9.2013, v prospech oprávneného Prima banka Slovensko, a.s. Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31575951. č.z. 3/23	-
	P-260/2023 Poznomená sa Oznámenie o dražbe, č.014/2023 zo dňa 18.4.2023, Dražobník,s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO:36764281, č.z.-17/23	-
	P-340/2023 - Poznomená sa Oznámenie o upustení od dražby Zn.014/2023 zo dňa 31.5.2023, od Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO 36764281, čz-38/23	-

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

2 z 3

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

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		

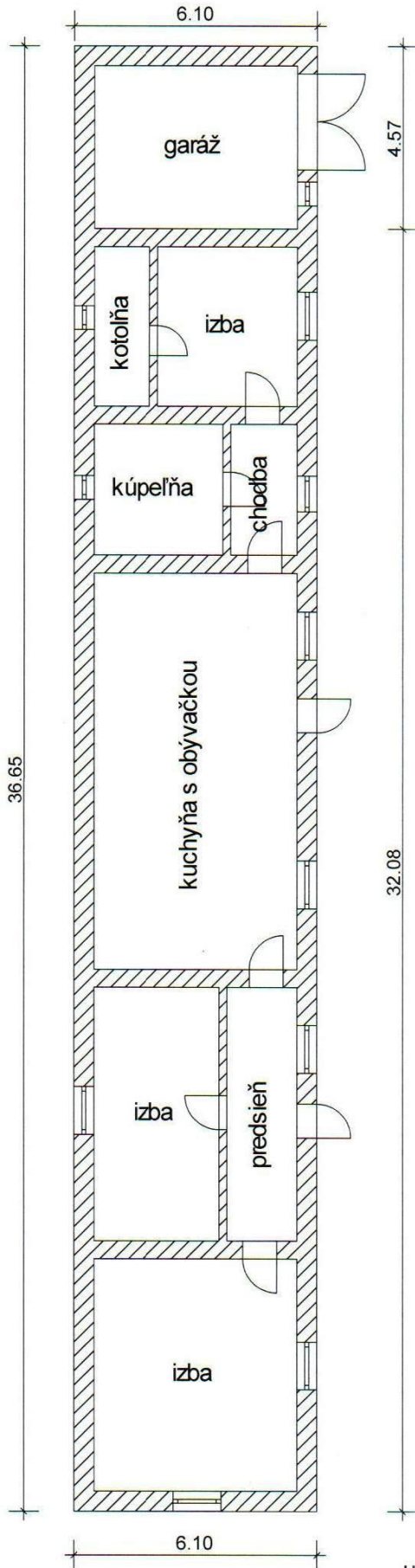
ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Prima banky Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na parc.č. 51/1, 51/2, 51/3, 52 a rodinný dom č.s. 58 na parc.č. 52 - V 2543/13 z.d. 9.9.2013 Čz 36/13
Vlastník poradové číslo 1	Z-4759/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX 669/22 z.d. 27.12.2022, Exekútorický úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, 845 45 Bratislava, IČO: 47232480, č.z. 40/22
Vlastník poradové číslo 1	Z-793/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX 74/23 z.d. 08.03.2023, Exekútorický úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava-Ružinov, IČO: 31335004, č.z. 8/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-869/2023 z.d. 15.3. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX892/22 zo dňa 15.3.2023, v prospech oprávneného Prima banka Slovensko, a.s. Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31575951, č.z.13/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-1643/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 57EX 310/23 z.d. 23.05.2023, Ex. úrad Rožňava, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, súd. ex. ex. JUDr. Peter Hodermarský, v prospech oprávneného Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, č.z. 24/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-1720/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 57EX 330/23 z.d. 31.05.2023, Ex. úrad Rožňava, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, súd. ex. ex. JUDr. Peter Hodermarský, v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Moldavská 12, 040 01 Košice, IČO:35815256, č.z. 29/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-2796/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX 496/23 z.d., Exekútorický úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., č.z. 41/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Michalovce	Obec	Petrikovce	Katastrálne územie	Petrikovce
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 51/1					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	14.2.2024 6:22:45					
Údaje platné k	13.2.2024 18:00:00					



Petrikovce 58
Prízemie
13.04.2023
1 : 150

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 18/2024.

Zároveň vyhlasujem že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca