

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., Národná trieda 10, 040 01 KOŠICE**

Číslo spisu (objednávky): objednávka 014/2023 z 12.08.2025



ZNALCKÝ POSUDOK

73/2025

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Petrikovce, obec Petrikovce, okres Michalovce, evidovanej na liste vlastníctva 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 : 4

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	12
2.3.1 Plot: plot od ulice pred domom na parc. 52	12
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): 08.09.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.09.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 014/2023 z 12.08.2025

- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 12.08.2025

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 08.09.2025

- fotodokumentácia z 08.09.2025

- fotodokumentácia z 13.04.2023

- list vlastníctva č. 46 zo 07.09.2025 vydaný katastrálnym portálom k domu s pozemkom

- informatívna kopia z katastrálnej mapy zo 07.09.2025 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 2/2025 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 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 2025.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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 diferenciácie.

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. Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025 - 3,975.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 46 vydaný Katastrálnym portálom dňa 07.09.2025

A. Majetková podstata:**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

B. Vlastníci:

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

Plomba vyznačená na základe Z-895/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

- **Poznámka:** P-74/2023 z.d. 30.1.2023 Poznamenáva 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
- **Poznámka:** P-260/2023 Poznamenáva 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
- **Poznámka:** P-340/2023 - Poznamenáva 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, č.z-38/23
- **Poznámka:** P-110/2024 Poznamenáva sa Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby zn. 014/2023 zo dňa 20.02.2024, od Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281, č.z. 9/24

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, 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- Z-2567/2024 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX 115/24 z.d. 11.09.2024, Exekútorický úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech oprávneného Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 36599361, č.z. 25/24
- Z-895/2025 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX729/24 z.d. 31.3.2025, Exekútorický úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech oprávneného SPPdistribúcia, a.s., IČO:35910739, č.z. 4/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.09.2025 o 14.00 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 08.09.2025 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 využívania 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 rovinatom upravenom 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 podhl'adom, 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 predsieni a do kuchyne plastové, vnútorné dvere hladké dyhované 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 sporák a elektrický sporák s keramickou varnou doskou, nad sporákom 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 (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové systémy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zátverné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'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 zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia, v prednej časti je jedna izba, nasleduje predsieň so vstupom z dvora, k torej 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 (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným 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	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsené, 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 septika	
	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	Vnútorňé 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	Vnútorňé 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:

$k_{CU} = 3,975$

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 [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	10,87	44,00	4,78
2	Zvislé konštrukcie	19,29	82,50	15,91
3	Stropy	8,61	82,50	7,10
4	Zastrešenie bez krytiny	5,04	94,29	4,75
5	Krytina strechy	6,45	100,00	6,45
6	Klampiarske konštrukcie	0,91	100,00	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,53	22,00	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,49	100,00	2,49
9	Vnútorňé keramické obklady	1,98	36,67	0,73

10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,15	22,00	0,47
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	22,00	1,32
14	Povrchy podláh	5,72	73,33	4,19
15	Vykurovanie	7,42	55,00	4,08
16	Elektroinštalácia	4,47	44,00	1,97
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,87	55,00	1,03
19	Vnútorná kanalizácia	0,11	36,67	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,40	55,00	0,22
21	Ohrev teplej vody	0,74	55,00	0,41
22	Vybavenie kuchýň	8,29	73,33	6,08
23	Hygienické zariadenia a WC	2,66	36,67	0,98
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
Opotrebenie				64,91%
Technický stav				35,09%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$270,53 \text{ €/m}^2 * 195,69 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	199 914,73
Technická hodnota	35,09% z 199 914,73	70 150,08

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	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnúťorná 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 otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 3,975$

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	66	24	90	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,88 \text{ €/m}^2 * 27,88 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	16 095,49
Technická hodnota	26,67% z 16 095,49	4 292,67

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 stĺpikoch, celková dĺžka plotu 18,8 bm, 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 vráтка: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $4,80 + 14,00 = 18,80 \text{ m}$

Plošná plocha výplne: $18,80 * 1,00 = 18,80 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

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. 52	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,80\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 18,80\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,975 * 0,95$	6 285,70
Technická hodnota	16,67 % z 6 285,70 €	1 047,83

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 stĺpikov, bez podmurovky, výplň plotu strojové pletivo na oceľových stĺpikoch, celková dĺžka plotu 76,00 bm, výška výplne 1,50 m, zriadený v r. 1998, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 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 m²**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,975$ **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	27	3	30	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(76,00m * 5,64 €/m + 114,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,975 * 0,95$	7 047,16
Technická hodnota	10,00 % z 7 047,16 €	704,72

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, dlhodobo 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:** $k_{CU} = 3,975$ **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	67	33	100	67,00	33,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 39,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,975 * 0,95$	1 689,04
Technická hodnota	33,00 % z 1 689,04 €	557,38

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 predpokladaná 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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 36,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

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	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	5 640,36
Technická hodnota	78,00 % z 5 640,36 €	4 399,48

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 predpokladaná 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: $k_{CU} = 3,975$

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	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	960,19
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 960,19 \text{ €}$	748,95

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: $k_{CU} = 3,975$
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	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	213,13
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 213,13 \text{ €}$	72,46

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:	$k_{CU} = 3,975$
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	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 17,59 €/bm * 3,975 * 0,95	996,36
Technická hodnota	92,00 % z 996,36 €	916,65

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 €/m ³ OP
Počet merných jednotiek:	3,00*3,50*1,50 = 15,75 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,975$
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	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15,75 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,975 * 0,95	6 416,26
Východisková hodnota poškodenej stavby	15,75 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,975 * 0,95 * (1 - 25 / 100)	4 812,20
Technická hodnota	78,00 % z 4 812,20 €	3 753,52

Poškodenosť stavby: (6 416,26 - 4 812,20) / 6 416,26 * 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 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 1,60*32,00 = 51,2 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	51,2 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,975 * 0,95	1 668,56
Východisková hodnota poškodenej stavby	51,2 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,975 * 0,95 * (1 - 20 / 100)	1 334,85
Technická hodnota	10,00 % z 1 334,85 €	133,49

Poškodenosť stavby: (1 668,56 - 1 334,85) / 1 668,56 * 100% = 20,00%

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 58 na parc. 52	199 914,73	70 150,08
Garáž za domom na parc. 52	16 095,49	4 292,67
Ploty		
plot od ulice pred domom na parc. 52	6 285,70	1 047,83
plot v záhrade na parc. 51/1, 51/2 a 51/3	7 047,16	704,72
Celkom za Ploty	13 332,86	1 752,55
studňa vo dvore na parc. 52	1 689,04	557,38
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 52	5 640,36	4 399,48
vodomerná šachta na parc. 52 pred domom	960,19	748,95
prípojka plynu na parc. 52	213,13	72,46
prípojka kanalizácie na parc. 52	996,36	916,65
žumpa za domom na parc. 51/1	4 812,20	3 753,52
spevnená plocha okolo domu na parc. 52	1 334,85	133,49
Celkom za Vonkajšie úpravy	13 957,09	10 024,55
Celkom:	244 989,21	86 777,23

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 neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

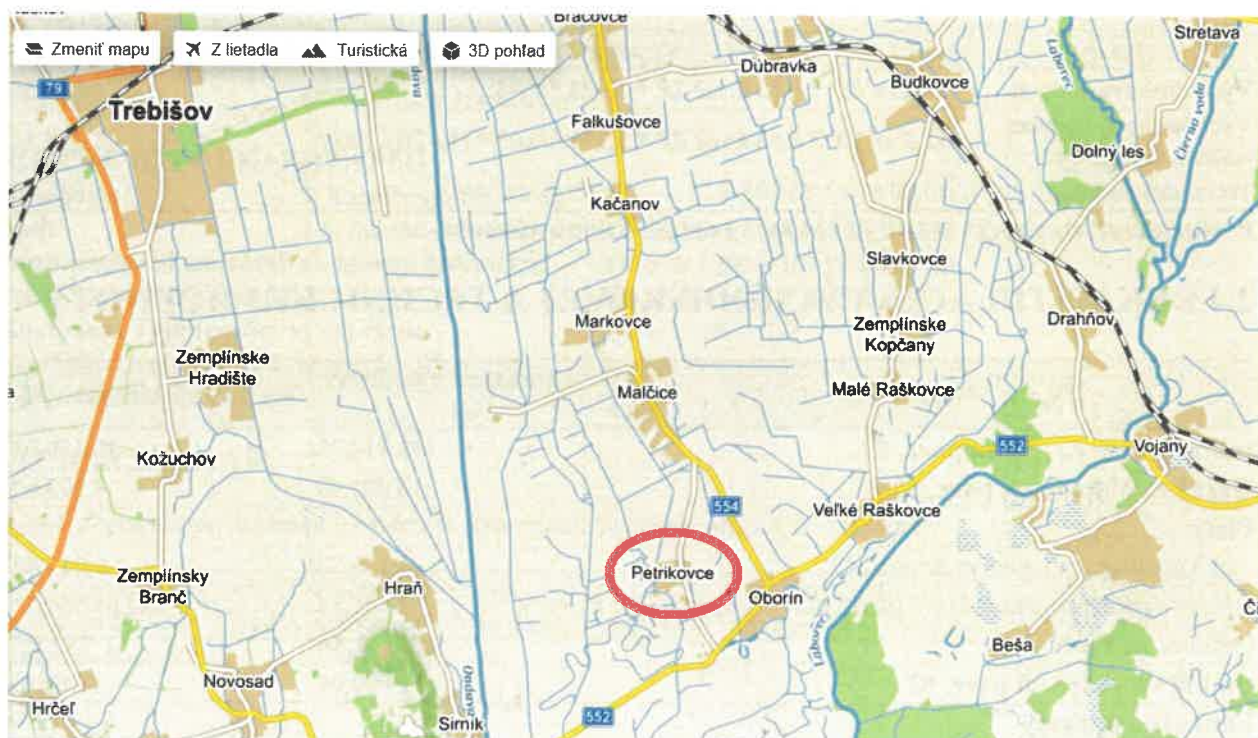
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

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. Z vonkajšej strany je evidentná zanedbaná údržba.

c.) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené riziká okrem tiarch 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 diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanej 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 diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie 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, príslušnosť 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 miestností 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 problematickú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu. (Výkon záložného práva od r. 2023)

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 $k_{PDI} \cdot v_I$
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 nehuteľnosť 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	Príslušnosť 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	IV.	0,138	7	0,97

	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	Spolu			180	55,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 55,6 / 180$	0,309
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 86\,777,23 \text{ €} * 0,309$	26 814,16 €

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	0,90

k_V koeficient intenzity využitia	obytná zóna širšieho centra obce Petrikovce v okrese Michalovce s počtom obyvateľov okolo 200 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 v okolí rodinné domy s bežným, resp. nižším štandardom vybavenia	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 lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) lokalita staršej zástavby samostatne stojacích rodinných domov	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) kompletná infraštruktúra okrem kanalizácie	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa neboli zistené	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa neboli zistené	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	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2110$	4,02 €/m ²

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 zbúranisko 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:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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 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 environmentálna záťaž</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,50$	0,3848
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,3848$	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 31.200.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 58 na parc. 52	21 676,37
Garáž za domom na parc. 52	1 326,43
Ploty	
plot od ulice pred domom na parc. 52	323,78
plot v záhrade na parc. 51/1, 51/2 a 51/3	217,76
Spolu za Ploty	541,54
studňa vo dvore na parc. 52	172,23
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 52	1 359,44
vodomerná šachta na parc. 52 pred domom	231,43
prípojka plynu na parc. 52	22,39
prípojka kanalizácie na parc. 52	283,24
žumpa za domom na parc. 51/1	1 159,84
spevnená plocha okolo domu na parc. 52	41,25
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 097,59
Spolu stavby	26 814,16
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	31 186,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	31 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťjedentisícdivesto 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 08.09.2025



Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka 014/2023 z 12.08.2025
- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 12.08.2025
- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 08.09.2025
- fotodokumentácia z 08.09.2025
- fotodokumentácia z 13.04.2023
- list vlastníctva č. 46 zo 07.09.2025 vydaný katastrálnym portálom k domu s pozemkom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy zo 07.09.2025 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 08.09.2025

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 08.09.2025

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



Vodomerňá 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 08.09.2025

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



Komunálny odpad za domom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2023

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



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



Vodomerná šachta pred domom



Pohľad do vodomernej šachty



Uličná fasáda domu



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 13.04.2023

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



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. Petříkovce



Kotol ÚK na plyn a elektrický bojler



Domácia vodáreň 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 : 7.9.2025
 Obec : 522881 Petrikovce Čas vyhotovenia : 22:00:39
 Katastrálne územie : 845965 Petrikovce Údaje platné k : 5.9.2025 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 parciel: 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	
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

1 z 3

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
Plomba vyznačená na základe Z-895/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))		
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 Poznomenáva 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 Poznomenáva 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 - Poznomenáva 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, č.z-38/23	-	
P-110/2024 Poznomenáva sa Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby zn. 014/2023 zo dňa 20.02.2024, od Dražobník,s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281, č.z. 9/24	-	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

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, Exekútorský 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, Exekútorský 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 č. 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 č. 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.. Exekútorský úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., č.z. 41/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-2567/2024 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX 115/24 z.d. 11.09.2024, Exekútorský úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech oprávneného Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 36599361, č.z. 25/24

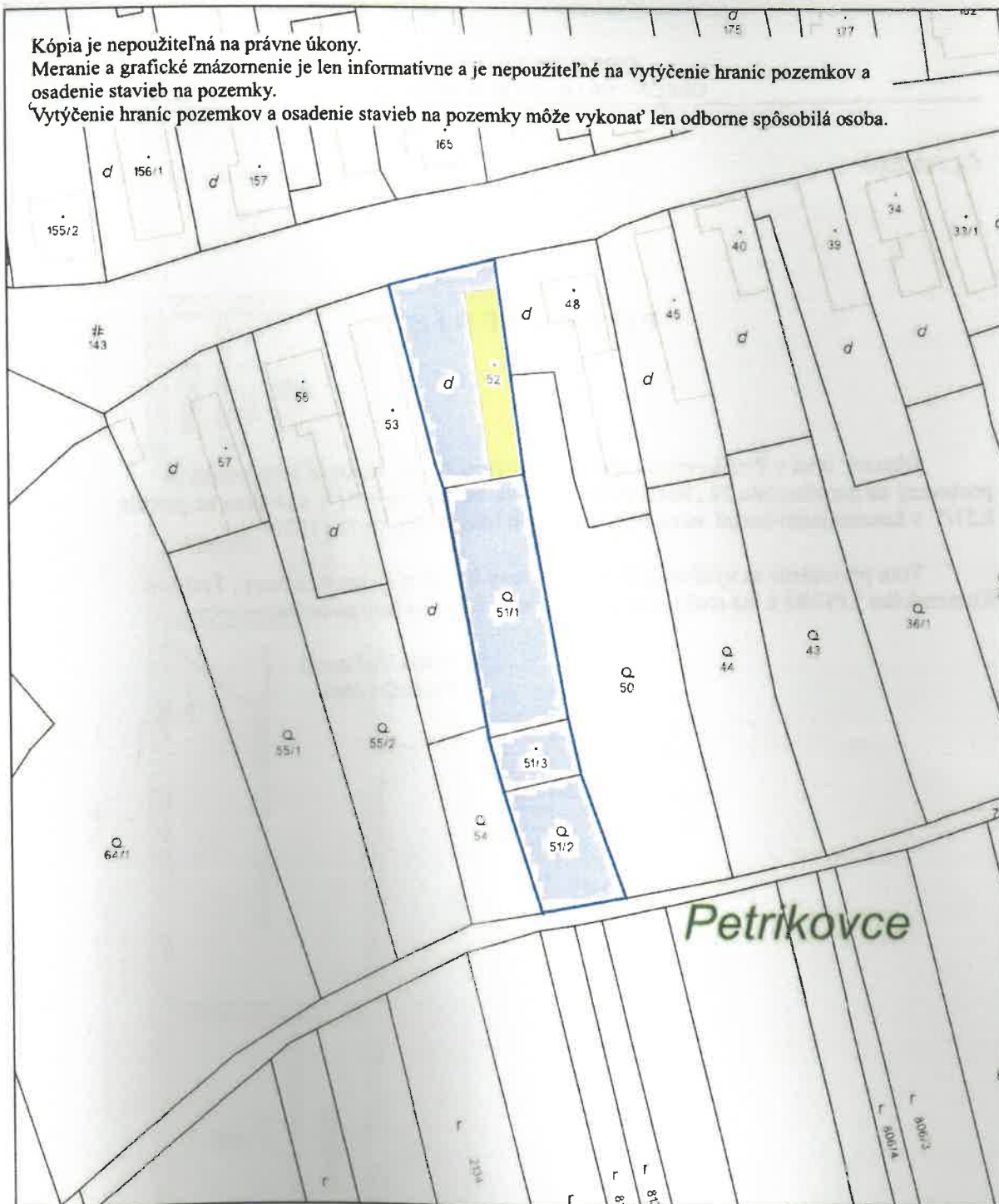
Vlastník poradové číslo 1	Z-895/2025 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 57EX729/24 z.d. 31.3.2025, Exekútorický úrad Rožňava, Súdny exekútor JUDr. Peter Hodermarský, Akademika Hronca 3, 048 01 Rožňava, v prospech oprávneného SPP-distribúcia, a.s., IČO:35910739, č.z. 4/25
---------------------------	---

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



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 7. 9. 2025 22:01:15			
Údaje platné k 5. 9. 2025 18:00:00			

OBEC PETRIKOVCE
OBECNÝ ÚRAD , 072 06 PETRIKOVCE

Č.j. : 20/2008

V Petrikovciach dňa 8.8.2008

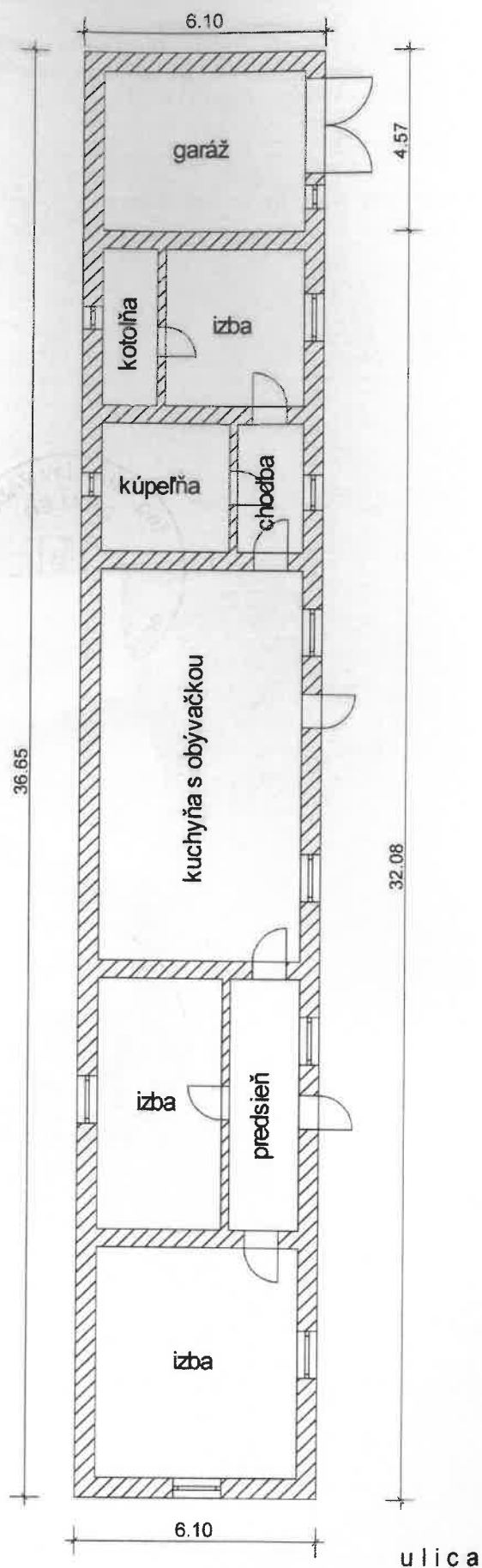
P O T V R D E N I E

Obecný úrad v Petrikovciach týmto potvrdzuje, že pre rodinný dom pop.č. 58 postavený na parcele číslo 52 , hospodárska budova na parcele č. 51/1 a stodola na parcele č.51/3 v katastrálnom území obce Petrikovce boli postavené v roku 1959.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť Heleny Kocákovej trvale bytovej v Trebišove, Komenského 2137/63 a má slúžiť ako príloha k súdnoznaleckému posudku.

Mária Vadasová
Starostka obce :





Petríkovce 58
Prizemie
13.04.2023
1 : 150

ArCon
architektúra

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 73/2025.

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

Podpis znalca

