

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 064/2024 zo dňa 20.11.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

č.154/2024

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Helcmanovce, obec Helcmanovce, okres Gelnica, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.595:

- rodinný dom súp.č.326 na parc.č.552/1
- bez súp.č. hospodárska budova s letnou kuchyňou na parc.č.692/2, 693/3 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.552/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 103m²
- parc.č.552/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 58m²
- parc.č.692/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 19m²
- parc.č.693/1 – orná pôda s výmerou 100m²
- parc.č.693/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 50m²
- parc.č.695/2 – orná pôda s výmerou 818m²

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 29 (9)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Helcmanovce, obec Helcmanovce, okres Gelnica, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.595:

- rodinný dom súp.č.326 na parc.č.552/1

- hospodárska budova s letnou kuchyňou na parc.č.692/2, 693/3

s príslušenstvom a pozemkom parc.č.552/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 103m², parc.č.552/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 58m², parc.č.692/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 19m², parc.č.693/1 – orná pôda s výmerou 100m², parc.č.693/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 50m², parc.č.695/2 – orná pôda s výmerou 818m².

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 16.12.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 17.12.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zn.064/2024 zo dňa 20.11.2024, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o., Košice

- Potvrdenie obce Helcmanovce zo dňa 02.12.2024 o veku domu

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.595, k.ú. Helcmanovce vytvorený ISKN dňa 20.11.2024

- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Helcmanovce vytvorená ISKN dňa 20.11.2024

- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti dňa 16.12.2024

- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 16.12.2024

- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 664/2017 Z.z.

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

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., 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.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 3.Q.2024

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparína-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 5231, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
- **Drobnými stavbami** sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25m² a výška 5,0m, napr. kôlne, pracovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia pre nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha.** Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m², má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** 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 daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

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 3.Q.2024

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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. 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. Používa sa 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. Používa sa 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.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu). Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov.

V obci Helcmanovce boli v ponuke:

- **starý kamenný 1i** dom v pôvodnom stave s valbovou škridlovou strechou, ZP 62m² UP 43m² vhodný po rekonštrukcii na chalupu, svažitý pozemok 112m² za 19 000 Eur – viac mesiacov v ponuke
- **zariadený dom z 30-tych rokov** z kameňa a válkov s valbovou škridlovou strechou, s kvádrovou prístavbou z 80-tych rokov s plechovou strechou, upravený na 4i, samostatná garáž vo dvore, pozemok 1003m² za 53 000 Eur – viac mesiacov v ponuke
- **chalupa UP 70m²** s možnosťou zobytnenia podkrovia, začatá rekonštrukcia, studňa, žumpa, elektrina s pozemkom 729m² za 58 000 Eur – viac mesiacov v ponuke
- **oplotený rovinatý pozemok 648m²**, šírka 14m, priamo v obci na výstavbu RD za 29,31 Eur/m²
- **oplotený rovinatý pozemok 768m²**, šírka 8m, priamo v obci na výstavbu za 32,29 Eur/m²

V okolitých obciach v okrese Gelnica boli v čase ohodnotenia ponúkané staršie nehnuteľnosti:

V Mníšku nad Hnilcom:

- **starý vidiecky viacgeneračný rodinný dom** čiastočne podpivničený, z kameňa, tehál s valbovou škridlovou strechou, v pôvodnom stave, dva vstupy, siete odpojené, hospodárske budovy, pozemok 2170m², za 25 000 Eur
- **starý vidiecky rodinný dom čiastočne podpivničený**, so zaskleným gánkom, s nadstavbou poschodia v 70-tych rokov, plechovou sedlovou strechou, dole 1i byt, hore 5i byt, v pôvodnom stave, studňa, plyn - gamatky, kanalizácia, vodovod pred domom, pozemok 2216m², za 30 000 Eur

Ponuka podobných nehnuteľností nie je dostatočná, niektoré nehnuteľnosti sú v ponuke dlhší čas, pričom nie sú známe realizované ceny uskutočnených obchodov, ani technický stav a vybavenie ponúkaných nehnuteľností, rovnako špecifiká lokality, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Vzhľadom k uvedenému považujem porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty za menej vhodnú z dôvodu nedostatku podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.595, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 20.11.2024

Okres : 801 Gelnica

Obec : 526541 Helcmanovce

Kat.úz.: 816001 Helcmanovce

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- **parc.č.552/1** – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 103m²
- **parc.č.552/2** – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 58m²

- parc.č.692/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 19m²
- parc.č.693/1 – orná pôda s výmerou 100m²
- parc.č.693/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 50m²
- parc.č.695/2 – orná pôda s výmerou 818m²

STAVBY

rodinný dom súp.č.326 na parc.č.552/1

hospodárska budova s letnou kuchyňou bez súp.č. na parc.č.692/2, 693/3

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

vlastník

1 Hanko Jozef r. Hanko a Lenka Hanková r. Bažová, Havrania 105/14, Sokoľ, PSČ 044 31, SR,

Dátum narodenia: 25.02.1985, Dátum narodenia: 22.05.1994, BSM

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V-239/2018 zo 4.5.2018 - 79/18

Poznámky

Oznámenie Slovenskej sporiteľne, a.s. o začatí výkonu záložného práva z 02.10.2023 na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 552/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m2, pozemky registra C KN parcelné číslo 552/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m2, pozemky registra C KN parcelné číslo 692/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m2, pozemky registra C KN parcelné číslo 693/1, orná pôda o výmere 100 m2, pozemky registra C KN parcelné číslo 693/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m2, pozemky registra C KN parcelné číslo 695/2, orná pôda o výmere 818 m2, stavba rodinný dom so súpisným číslom 326 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 552/1, stavba hospodárska budova s letnou kuchyňou bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 693/3 a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 692/2, P 146/2023 185/23

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva (úverová zmluva č.5140868656) k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 552/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m2, parcelné číslo 552/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m2, parcelné číslo 692/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m2, parcelné číslo 693/1, orná pôda o výmere 100 m2, parcelné číslo 693/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m2, parcelné číslo 695/2, orná pôda o výmere 818 m2, stavba so súpisným číslom 326 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 552/1, stavba hospodárska budova s letnou kuchyňou bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 693/3 a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 692/2 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, V-141/2018 z 26. 3. 2018 - 69/18

Exekučný príkaz 214EX 70/19-18 z 10.04.2019 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 552/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m2, parcelné číslo 552/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m2, parcelné číslo 692/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m2, parcelné číslo 693/1, orná pôda o výmere 100 m2, parcelné číslo 693/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m2, parcelné číslo 695/2, orná pôda o výmere 818 m2, stavba so súpisným číslom 326 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 552/1, stavba hospodárska budova s letnou kuchyňou bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 693/3 a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 692/2, súdny exekútor Mgr. Eduard Biro, Nerudova 14, 040 01 Košice, Z 376/2019 - 76/19

Exekučný príkaz 347EX 700/21 z 18.06.2024 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN parcelné číslo 552/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 552/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 692/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 693/1, orná pôda o výmere 100 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 693/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m2, pozemok registra C KN parcelné číslo 695/2, orná pôda o výmere 818 m2, stavba so súpisným číslom 326 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 552/1, stavba hospodárska budova s letnou kuchyňou bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 693/3 a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 692/2, súdna exekútorka JUDr. Lenka Borovská, Kováčska 32, 040 01 Košice, Z 640/2024 - 74/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka bola vykonaná na základe výzvy a objednávky dňa 16.12.2024 za účasti pani Lenky Hankovej s rodinou a znalca Ing. Martina Hromjáka. Nehnuteľnosť bola sprístupnená a zameraná, požadované informácie k nej však neboli poskytnuté.

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

Pôvodný projekt a doklady k pôvodnému domu neboli dostupné. K dispozícii bolo potvrdenie obce Helcmanovce k pravdepodobnému veku nehnuteľnosti, ktoré odhaduje začiatok užívania do roku 1920, prístavbu do r.1960. Vzhľadom na nejasný vek nehnuteľnosti bol preskúmaná aj historická ortofotomapa predmetnej lokality vytvorená z leteckých snímok realizovaných po 2.svetovej vojde do roku 1950, na ktorej je už predmetná nehnuteľnosť viditeľná, vrátane hospodárskej stavby orientovanej V/Z. Je zrejmé, že celá nehnuteľnosť bola postavená pred rokom 1950.



Historická ortofotomapa © GEODIS SLOVAKIA, s.r.o., Banská Bystrica

Nehnuteľnosť súčasný vlastník nadobudol kúpou v roku 2018, zmluva nedoložená. Bezpodielová spoluvlastníčka uviedla, že studňa je v hospodárskej budove, nemá však dostatočnú výdatnosť na funkčné zásobenie domu. Podľa nej sa preto zásobníkový ohrievač vody ani rozvody neužívajú, užívajú iba na vedrami donesenú vodu z nezisteného miesta.

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

Stav pri obhliadke bol porovnaný so stavom podľa KN. Parc.č.693/1 a 695/2 je evidovaná ako orná pôda v intraviláne, využitie ako záhrada pri rodinnom dome. Iné rozdiely nezistené.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby a príslušenstvo:

- rodinný dom súpr.č.326 na parc.č.552/1 z roku 1920 s prístavbou z roku 1960
- hospodárska budova s letnou kuchyňou bez súpr.č. na parc.č.692/2, 693/3 z roku 1920
- uličná brána z roku 1960

Pozemky:

- parc.č.552/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 103m²
- parc.č.552/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 58m²
- parc.č.692/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 19m²
- parc.č.693/1 – orná pôda s výmerou 100m²

- parc.č.693/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 50m²
- parc.č.695/2 – orná pôda s výmerou 818m²

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

h) Informácie 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:

Obec nemá spracovaný územný plán dostupný na webe. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce so staršími domami, postavená pravdepodobne v medzivojnovom období.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.326 na parc.č.552/1, Helcmanovce, okres Gelnica

Ohodnotený je starší vidiecky murovaný rodinný dom súp.č.326 situovaný severne od centra obce Helcmanovce. Prístup po štrkom spevnenej komunikácii, odbočka z hlavného ťahu obcou pri škole. Dom je L pôdorysu, osadený do svahovitého terénu so spádom k ulici. Je murovaný prevažne z kameňa a tehál, nepodpivničený, zastrešený valbovou strechou so škridlovou krytinou.

Dom sa začal užívať podľa dostupných informácií okolo roku 1920. Vstup je na bočnom západnom priečelí cez malú prístavbu vstupu do predsieni, rok prístavby uvažujem 1960. Do ulice sú orientované dve izby vykurované lokálne kachľovými pecami, ďalej je tu komora a smerom do záhrady dve priechodné miestnosti, pôvodne využívané ako kuchyňa a zadná izba. V dome v súčasnosti nie je zriadená kuchyňa ani kúpeľňa, tie sú vytvorené iba v obývanej hospodárskej stavbe za domom.

Dom sa využíva len v nižšom štandarde bez kuchyne a hygienického zariadenia. Je napojený na elektrinu vzdušnou prípojkou, nemá rozvody vody ani kanalizácie. Na štandardné užívanie vyžaduje modernizáciu a rekonštrukciu. Vzhľadom na vek stavby stanovujem jej predpokladanú životnosť kubickou metódou.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - valbové; krytiny strechy na krove - pálené škridlové ostatné ťažké, obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky – zdrsnené na zadnej fasáde od suseda, striekaný brizolit; - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou i hladké; okná - dvojité drevené s dvojvrstv. zasklením, na pristavanom vstupe jednoduché zasklenie
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky; dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - akumulčné kachle
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1920	8,97*5,17+9,23*5,25	94,83	

1. NP	1960	2,35*2,96	6,96	
Spolu 1. NP			101,79	120/101,79=1,179

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.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
	Spolu	5960

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (2 ks)	130
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	370

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5960 + 370 * 1,179)/30,1260$	212,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	13,67	25,79	50	12,90
Murivo	17,46	32,93	50	16,47
Stropy	12,01	22,66	40	9,06
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	9,87	18,62	40	7,45
Súčet	53,01			45,88

Základná životnosť stavby: 100 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 45,88 %
Základná zostatková životnosť: $TT = \frac{V}{2} = \frac{104}{2} \approx 52$ rokov
Zostatková životnosť: $T = 45,88 \% z 52 \text{ rokov} \approx 24$ rokov
Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 104 + 24 = 128$ rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1920	104	24	128	81,25	18,75
1. NP - prístavba	1960	64	24	88	72,73	27,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1920		
Východisková hodnota	212,32 €/m ² *94,83 m ² *3,815*0,95	72 971,76
Technická hodnota	18,75% z 72 971,76	13 682,21
1. NP - prístavba z roku 1960		
Východisková hodnota	212,32 €/m ² *6,96 m ² *3,815*0,95	5 355,73
Technická hodnota	27,27% z 5 355,73	1 460,51

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	78 327,49	15 142,72
Spolu	78 327,49	15 142,72

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova s letnou kuchyňou na parc.č.693/3 a 692/2

Hospodárska stavba bez súp.č.326 sa nachádza za rodinným domom, kolmo na dom. Je jednoduchého obdĺžnikového pôdorysu, murovaná prevažne z kameňa a tehál, nepodpivničená, zastrešená sedlovou strechou so škridlovou krytinou, štít otvorený.

Stavba sa využíva na bývanie a v časti na parc.č.693/3 je otvorený sklad, izba, kuchyňa a na parc.č.692/2 kúpeľňa/práčovňa. Rok začiatku užívania nie je známy, stavba je však na súčasnom pôdoryse viditeľná na historickej ortofotomape zo snímok vyhotovených do roku 1950, a keďže je rovnakého konštrukčného vyhotovenia ako rodinný dom, uvažujem so začiatkom užívania v roku 1920 ako dom. Predpokladám, že neskôr v 70-tych rokoch tu bola zriadená kuchyňa a okolo roku 2010 kúpeľňa, keď tu bola osadená sprcha a na ohrev vody elektrický zásobníkový ohrievač. Na stene pri sprche a pračke keramický obklad, na podlahe dlažba. V tejto miestnosti sa pravdepodobne nachádza aj studňa. Podľa spoluvlastníčky však čerpadlo, bojler a rozvody nie sú funkčné, vodu si nosia vo vedrách.

V kuchyni je šporák na tuhé palivo, šporák na PB a nerezový jednokomorový drez, je tu starší keramický obklad a olupujúce sa tapety s tehlovým vzorom, na podlahe poter a poškodené PVC.

Objekt sa využíva na bývanie, je napojený na elektrinu, rozvody vody ani kanalizácie pravdepodobne nefunkčné, vykurovanie len šporákom v kuchyni. Na štandardné užívanie vyžaduje modernizáciu a rekonštrukciu.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčkové s podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité alebo zdvojené drevené
- Podlahy - dlaždice, cementový poter, PVC
- Vnútorné vybavenie - elektrický zásobníkový ohrievač; - kuchynský sporák plynový; - kuchynský sporák na tuhé palivo
- Vnútorné rozvody vody - studenej a teplej z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kúpeľne, práčovne; - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1920	14,29*4,81	68,73	18/68,73=0,262

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)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4275

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorne vybavenie	
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	1105

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4275 + 1105 * 0,262)/30,1260$	151,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	11,43	27,03	60	16,22
Murivo	15,43	36,48	50	18,24
Stropy	6,69	15,82	50	7,91
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	8,74	20,67	30	6,20
Súčet	42,29			48,57

Základná životnosť stavby: 100 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 48,57 %
Základná zostatková životnosť: $TT = \frac{V}{2} = \frac{104}{2} \approx 52$ rokov
Zostatková životnosť: $T = 48,57 \% \text{ z } 52 \text{ rokov} \approx 25$ rokov
Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 104 + 25 = 129$ rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1920	104	25	129	80,62	19,38

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$151,51 \text{ €/m}^2 * 68,73 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	37 740,34
Technická hodnota	$19,38\% \text{ z } 37 740,34$	7 314,08

2.2.2 Kovový plot

Predný plot tvorí brána s krídlami nerovnakej šírky – užšia sa využíva ako bránka. Brána sa užíva pravdepodobne od roku 1960, je opravovaná, obmedzene funkčná, životnosť podľa technického stavu a veku stanovujem na 75 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

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 [%]
Kovový plot	1960	64	11	75	85,33	14,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,815 * 0,95$	902,87
Technická hodnota	$14,67 \% \text{ z } 902,87 \text{ €}$	132,45

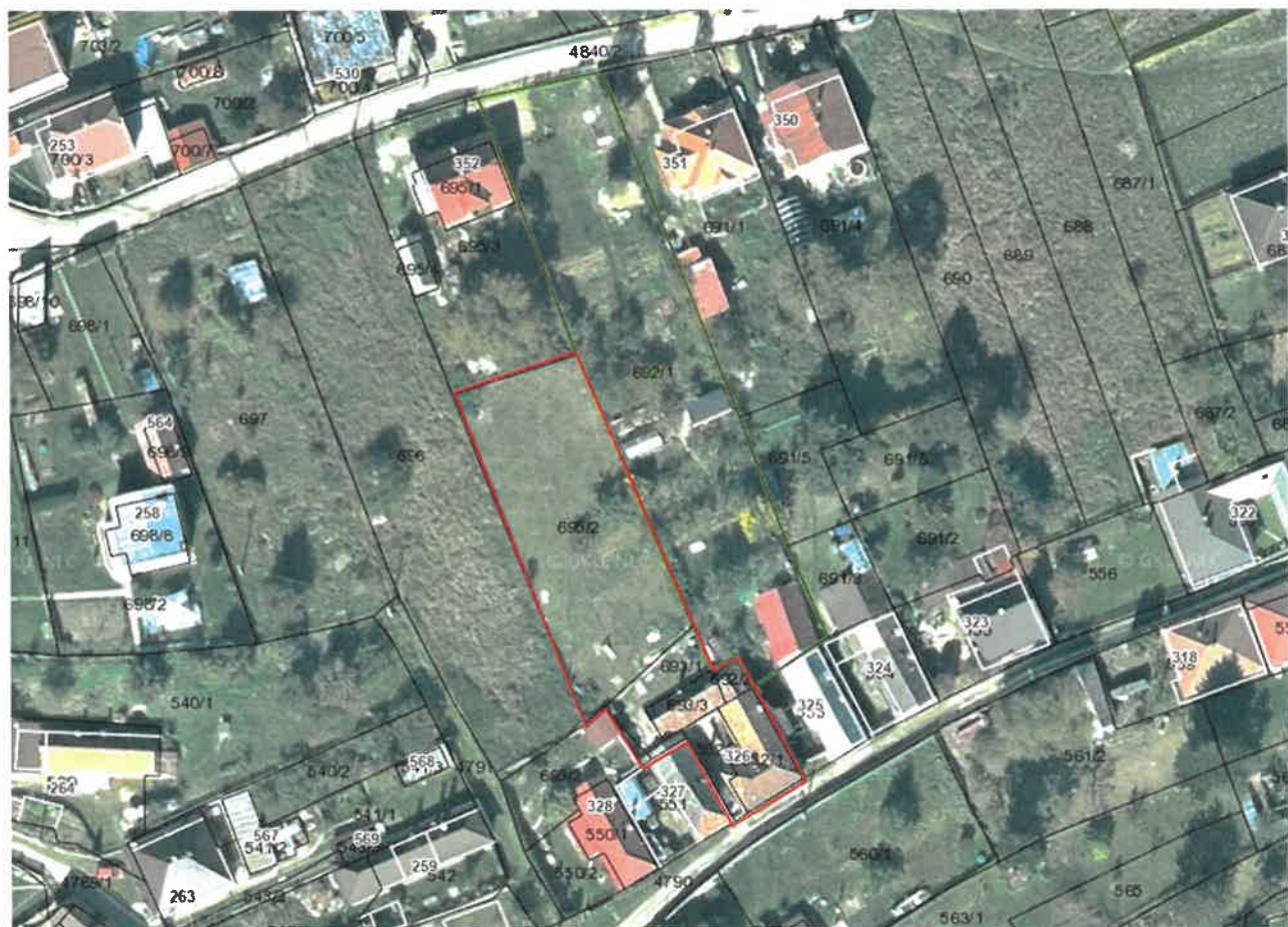
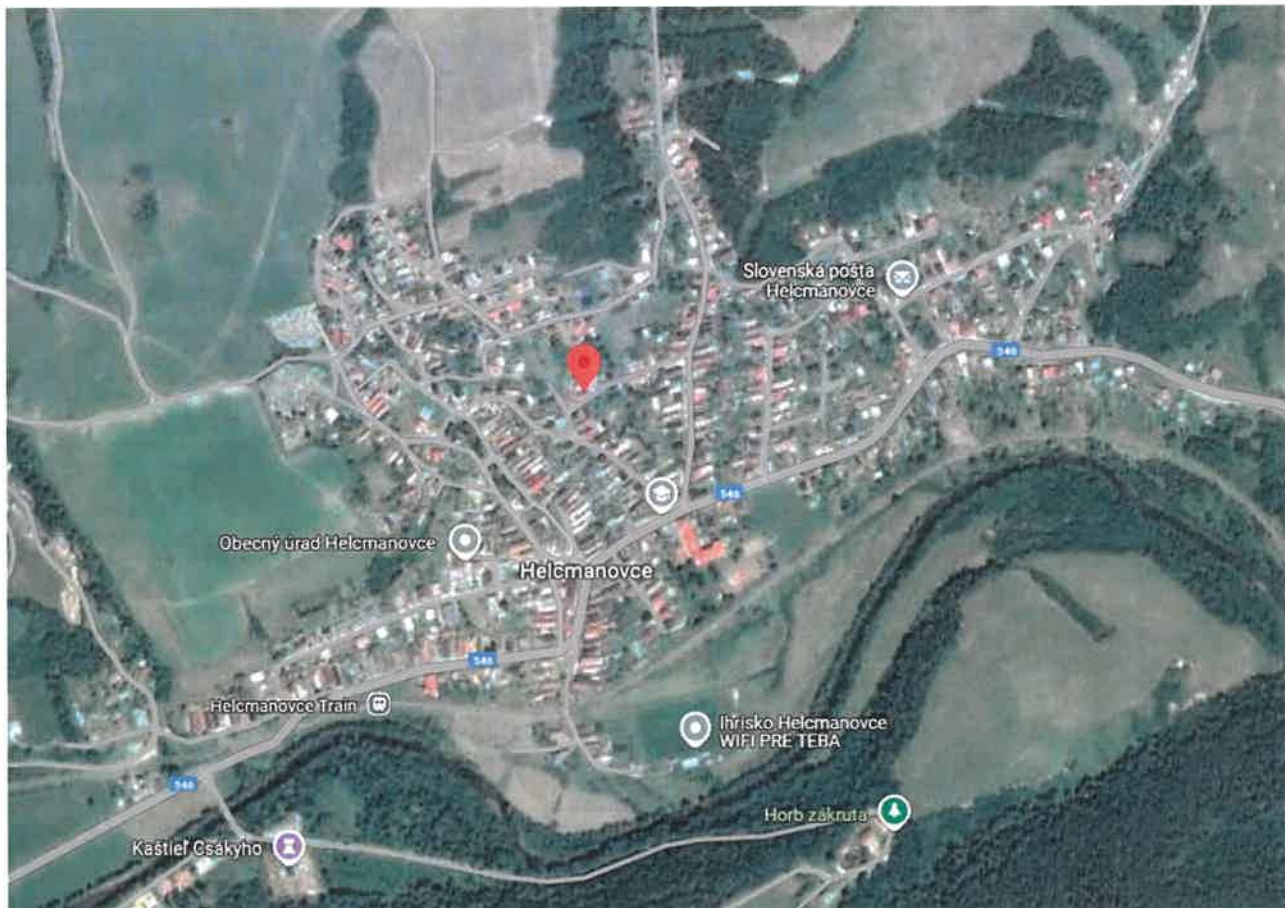
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.362 na parc.č.552/1, k.ú.Helcmanovce	78 327,49	15 142,72
Hospodárska budova s letnou kuchyňou na parc.č.693/3, 692/2	37 740,34	7 314,08
Kovový plot	902,87	132,45
Celkom:	116 970,70	22 589,25

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú severne od centra obce Helcmanovce okres Gelnica, na odbočke z hlavného ťahu obcou pri základnej škole s materskou. Prístup po štrkom spevnenej komunikácii. Obec Helcmanovce má cca 1360 obyvateľov a je vzdialená od Gelnice cca 10 km, cca 3 km od Prakoviec. Je tu obecný úrad, pošta, reštaurácia, kostol, obchod, základná škola s materskou, ambulancia lekára pre dospelých, deti, zubár. Poloha je vhodná na bývanie. V lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, plyn, vodovod zo studne, kanalizácia len do žumpy.



b,
N
si
za
De
bý
c/
sp
Na
De
vy
da

3.

3.

3.1

Pre
po
roc
dis
Ne
dvo
aut
dop
Nel
Vzh
dop
vo v

Prie
Urč

I. tr
II. tr
III. t
IV. t
V. tr

Výp

Čís

1

2

3

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je starší gazdovský rodinný dom postavený okolo roku 1920 a obývanou hospodárskou stavbou. Vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu vrátane doriešenia funkčného zdroja vody, zriadenia funkčnej kuchyne, hygienického zariadenia, odkanalizovania a vykurovania objektu.

Dom sa v čase obhliadky využíval na vidiecke bývanie. Predpokladá sa aj ďalšie využívanie nehnuteľnosti na vidiecke bývanie alebo na rekreáciu ako chalupu.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV sú zapísané viaceré ťarchy záložného a exekučného záložného práva.

Dom na štandardne užívanie vyžaduje pomerne rozsiahlu rekonštrukciu, je užívaný v nižšom štandarde, na bývanie sa využíva aj hospodárska budova, kde je vytvorená aj jediná kuchyňa a sprcha. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov v obci Helcmanovce, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je v súčasnosti nižší. V okolí sa nachádzajú prevažne staršie vidiecke rodinné domy. Rodinný dom je samostatne stojaci na hraniciach užívaného pozemku, s menej vhodným priechodným dispozičným riešením a bez vybavenia – typ nehnuteľnosti priemerný. Nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu. Nezamestnanosť v okrese do 5%. Hustota obyvateľstva je vyššia. Orientácia miestností je na juh do ulice a západ - dvorné priečelie. Pozemok je južný svah, nevhodný na rozširovanie stavby. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava autobusová, je tu aj železničná zastávka jednokolačky. Z hľadiska znečistenia životného prostredia a hluk a prašnosť od dopravy bežný. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu len základná vybavenosť (obecný úrad, obchod, materská škola). Nehuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú.

Vzhľadom na charakter stavby, veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,165	8	1,32
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,165	10	1,65
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,300	6	1,80
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,600	6	3,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,165	7	1,16
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	58,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 58,13 / 180$	0,323
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 22\,589,25 \text{ €} * 0,323$	7 296,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Helcmanovce, okres Gelnica

Ohodnocovaný svahovitý pozemok v k.ú. Helcmanovce je na LV evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie a sčasti je zastavaná rodinným domom, hospodárskou stavbou. Parc.č.693/1 a 695/2 je evidovaná ako orná pôda v intraviláne. Pozemok je s možnosťou napojenia v obci na elektrinu, plyn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
552/1	zastavaná plocha a nádvorie	103,00	1/1	103,00
552/2	zastavaná plocha a nádvorie	58,00	1/1	58,00
692/2	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
693/1	orná pôda	100,00	1/1	100,00
693/3	zastavaná plocha a nádvorie	50,00	1/1	50,00
695/2	orná pôda	818,00	1/1	818,00
Spolu výmera				1 148,00

Obec:

Helcmanovce

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 9,96 €/m² (Gelnica) = 7,97 €/m²

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,	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	0,95
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	0,7994
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 0,7994$	6,37 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 552/1	$103,00 \text{ m}^2 * 6,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	656,11
parcelsa č. 552/2	$58,00 \text{ m}^2 * 6,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	369,46
parcelsa č. 692/2	$19,00 \text{ m}^2 * 6,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	121,03
parcelsa č. 693/1	$100,00 \text{ m}^2 * 6,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	637,00
parcelsa č. 693/3	$50,00 \text{ m}^2 * 6,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	318,50
parcelsa č. 695/2	$818,00 \text{ m}^2 * 6,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 210,66
Spolu		7 312,76

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV sú zapísané viaceré ťarchy záložného a exekučného záložného práva.

Dom na štandardné užívanie si vyžaduje pomerne rozsiahlu modernizáciu, opravy, vrátane zabezpečenia dostatočne výdatného zdroja vody a odkanalizovania.

S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie nedostatky, ktoré by boli znalcovi známe.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.326 na parc.č.552/1 s hospodárskou stavbou s letnou kuchyňou na parc.č.693/3 a 692/2 s príslušenstvom a pozemkom v obci Helcmanovce, okres Gelnica.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.362 na parc.č.552/1, k.ú.Helcmanovce	4 891,10
Hospodárska budova s letnou kuchyňou na parc.č.693/3, 692/2	2 362,45
Kovový plot	42,78
Spolu stavby	7 296,33
Pozemky	
k.ú.Helcmanovce - parc. č. 552/1 (103 m ²)	656,11
k.ú.Helcmanovce - parc. č. 552/2 (58 m ²)	369,46
k.ú.Helcmanovce - parc. č. 692/2 (19 m ²)	121,03
k.ú.Helcmanovce - parc. č. 693/1 (100 m ²)	637,00
k.ú.Helcmanovce - parc. č. 693/3 (50 m ²)	318,50
k.ú.Helcmanovce - parc. č. 695/2 (818 m ²)	5 210,66
Spolu pozemky (1 148,00 m²)	7 312,76
Všeobecná hodnota celkom	14 609,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	14 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Štrnásťtisícšesťsto Eur	

V Košiciach, dňa 17.12.2024



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 064/2023 zo dňa 20.11.2024
- Protokol z obhliadky
- Výpis z LV č.595, k.ú Helcmanovce
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú Helcmanovce
- Potvrdenie obce o veku rodinného domu
- Situácia a pôdorys rodinného domu a vedľajších stavieb zameraný
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 801 Gelnica Dátum vyhotovenia : 20.11.2024
Obec : 526541 Helmanovce Čas vyhotovenia : 11:28:46
Katastrálne územie : 816001 Helmanovce Údaje platné k : 18.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 595

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
552/1	103	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
552/2	58	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
692/2	19	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
693/1	100	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
693/3	50	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
695/2	818	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
326	552/1	10			1
Iné údaje: Bez zápisu					
	693/3 692/2	20	hospodárska budova s letnou kuchyňou		1

1 z 3

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

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	Hanko Jozef r. Hanko a Lenka Hanková r. Bažová, Havrania 105/14, Sokol, PSČ 044 31, SR, Dátum narodenia: 25.02.1985, Dátum narodenia: 22.05.1994, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V-239/2018 zo 4.5.2018 - 79/18	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie Slovenskej sporiteľne, a.s. o začatí výkonu záložného práva z 02.10.2023 na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 552/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m ² , pozemky registra C KN parcelné číslo 552/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m ² , pozemky registra C KN parcelné číslo 692/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m ² , pozemky registra C KN parcelné číslo 693/1, orná pôda o výmere 100 m ² , pozemky registra C KN parcelné číslo 693/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m ² , pozemky registra C KN parcelné číslo 695/2, orná pôda o výmere 818 m ² , stavba rodinný dom so súpisným číslom 326 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 552/1, stavba hospodárska budova s letnou kuchyňou bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 693/3 a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 692/2, P 146/2023 - 185/23	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva (úverová zmluva č. 5140868656) k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 552/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m ² , parcelné číslo 552/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m ² , parcelné číslo 692/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m ² , parcelné číslo 693/1, orná pôda o výmere 100 m ² , parcelné číslo 693/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m ² , parcelné číslo 695/2, orná pôda o výmere 818 m ² , stavba so súpisným číslom 326 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 552/1, stavba hospodárska budova s letnou kuchyňou bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 693/3 a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 692/2 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, V-141/2018 z 26. 3. 2018 - 69/18
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 214EX 70/19-18 z 10.04.2019 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 552/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m ² , parcelné číslo 552/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m ² , parcelné číslo 692/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m ² , parcelné číslo 693/1, orná pôda o výmere 100 m ² , parcelné číslo 693/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m ² , parcelné číslo 695/2, orná pôda o výmere 818 m ² , stavba so súpisným číslom 326 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 552/1, stavba hospodárska budova s letnou kuchyňou bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 693/3 a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 692/2, súdny exekútor Mgr. Eduard Biro, Nerudova 14, 040 01 Košice, Z 376/2019 - 76/19

Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 347EX 700/21 z 18.06.2024 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN parcelné číslo 552/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 552/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 692/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 693/1, orná pôda o výmere 100 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 693/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m², pozemok registra C KN parcelné číslo 695/2, orná pôda o výmere 818 m², stavba so súpisným číslom 326 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 552/1, stavba hospodárska budova s letnou kuchyňou bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 693/3 a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 692/2, súdna exekútorka JUDr. Lenka Borovská, Kovátska 32, 040 01 Košice, Z 640/2024 - 74/24
----------------------------------	--

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Gelnica	Obec Helcmanovce	Katastrálne územie Helcmanovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 552/1		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 20.11.2024 11:29:40		Bez autorizácie	
Údaje platné k 18.11.2024 18:00:00			



OBEC HELCMANOVCE

055 63 Helcmanovce č.161

Značka: 064/2024

DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Národná Trieda 10,
040 01 Košice

Helcmanovce, 02.12.2024

VEC

Žiadosť o vydanie potvrdenia o veku stavby - odpoveď

Obec Helcmanovce v zastúpení starostom obce p. Tiborom Theisom Vám na základe Vám na základe Vašej žiadosti uvádza nasledovné:

Rodinný dom s.č. 326 postavený na parcele C KN 692/2 a 693/3, na LV č. 595 v k.ú. Helcmanovce :
Pôvodný rodinný dombol postavený cca okolo roku 1920 a prístavba bola realizovaná okolo roku 1960.

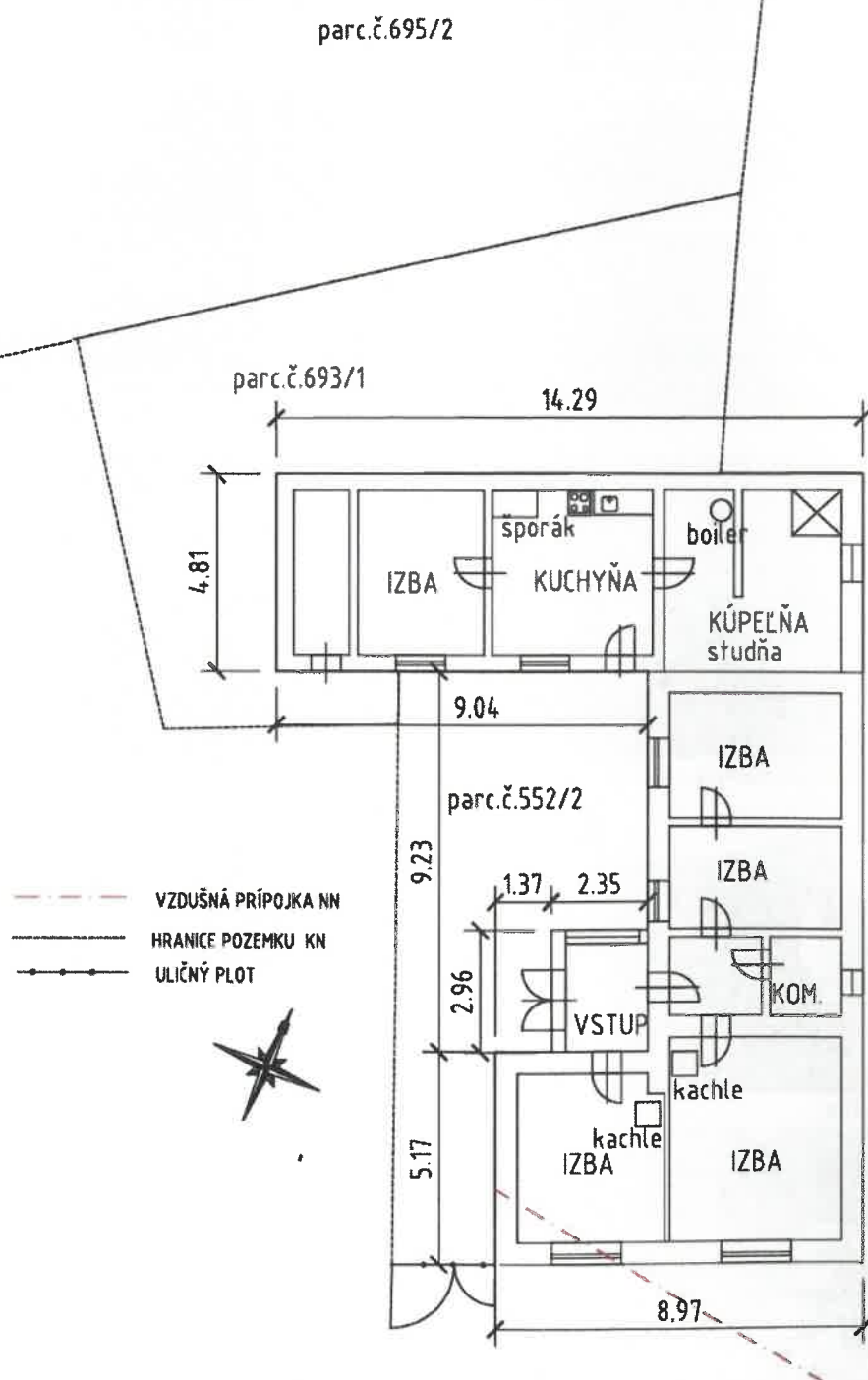
Keďže sa jedná o rodinný dom postavený pred rokom 1976 obec nemá k dispozícii žiadne dokumenty ohľadom stavby tohto rodinného domu.

S pozdravom



Tibor Theis
Starosta obce

RODINNÝ DOM súp.č.326 na parc.č.552/1, k.ú.HELCMANOVCE
HOSP.BUDOVA S LETNOU KUCHYŇOU na parc.č.693/3, 692/2
Pôdorys 1.n.p. + situácia



RD súp.č.326 na parc.č.552/1, hosp. budova s letnou kuchyňou na parc.č.692/2 a 693/3, Helcmanovce, okres Gelnica



Zadná časť domu, vzdušná prípojka na elektrinu a domový rozvádzač



Izby v dome



Obývaná hospodárska budova s letnou kuchyňou – podstrešie, izba



Kuchyňa, kúpeľňa



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 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 154/2024

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

Podpis znalca



