

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
znalec v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad
hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

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

Číslo spisu (objednávky): 067/2024/5 zo dňa 05.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK ***č.65/2025***

Vo veci

- Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na **Baníckej ul. č.8** v katastrálnom území **Poproč**, obec **Poproč**, okres **Košice - okolie**, a to nehnuteľnosti vo vlastníctve **BANE Spišská Nová Ves**, štátny podnik v likvidácii:

Nehnuteľnosť evidovaná na LV č.83 v spoluvlastníckom podiele 1/2:

- **rodinný dom súp.č.897 na pozemku parc.č.2280**

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dražby.

Počet strán (z toho príloh): 25 (7)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností na Baníckej ulici č.8 v lokalite Baňa Rúfus v katastrálnom území Poproč, obec Poproč, okres Košice - okolie, a to nehnuteľností evidovanej na LV č.83 vo vlastníctve **BANE Spišská Nová Ves, štátny podnik v likvidácii** - rodinný dom súp.č.189 na pozemku parc.č.2280 v spoluvlastníckom podiele 1/2.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 10.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 24.04.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 067/2024/5, zadal Dražobník, s.r.o. dňa 05.03.2025
- Odpoveď na žiadosť o vydanie potvrdenia o veku stavby vydala Obec Poproč dňa 06.03.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.83, k.ú. Poproč, vyhotovený ISKN dňa 12.04.2025
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu č. 2280, k.ú. Poproč vyhotovená ISKN dňa 07.04.2025

b) podklady získané znalcom :

- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností pri obhliadke dňa 10.04.2025
- 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 213/2017 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 (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) účinný od 1.04.2025
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.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Zákon č. 162/191295 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 4.Q.2024

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

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie).

- **Od 1.4.2025 – Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m² a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov, kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **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 4.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 diferenciácie.** Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

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:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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 **Poproč** bolo v ponuke niekoľko starších domov rôzneho typu, napr.:

- **na ulici Mieru čiastočne podpivničený 3i dom** z roku 1969, so štvrtou izbičkou v manzardovej eternitovej streche s ZP 100m², garáž, hospodárska budova, pôvodný stav, neobývaný všetky siete pozemok 690m² za 75 000 Eur

- **čiastočne podpivničený 3i dom** so zobytným podkrovím v sedlovej plechovej streche, zvnútra zrekonštruovaný, plastové okná, vykurovanie plynový kotol, všetky siete, studňa, na svahovitom pozemku 750m² za 129 000 Eur

- **podpivničený poschodový dom zo 70-tych rokov**, plochá strecha, všetky siete, UP 200m², na pozemku 876m² za 159990 Eur

Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii. Nájdená vzorka nie je vhodná na vykonanie porovnania, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená 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.83 výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 12.04.2025

Okres : 806 Košice - okolie

Obec : 521892 Poproč

Kat.ú.: 848506 Poproč

A. Majetková podstata:

STAVBY

Rodinný dom súp.č.897 na parc.č.2280

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2280 pod stavbou súp.č. 897 je evidovaný na LV č.84

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

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

1 Bane Spišská Nová Ves, štátny podnik v likvidácii, Štefánikovo námestie 4, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR,
IČO: 31705405 **Spoluvlastnícky podiel 1/2**

Titul nadobudnutia: - titl.kúpnej zmluvy č.RI 33/69,OSU č.RII 20/69 - PVZ - 9/69

- žiadosť o zmenu názvu vlastníka, Z-100/07- pvz. 45/07

4 Jamnický Dušan, Dukelských hrdinov 28, Košice, PSČ 040 01, SR,

Dátum narodenia: 27.03.1958

Spoluvlastnícky podiel 1/8

Titul nadobudnutia: - titl.rozhodnutia št.not. č.D 1079/75 zo dňa 20.11.1975 - PVZ - 8/76

5 Jamnický Dušan r. Jamnický, Ing. PhD., Hlinkova 613/28, Košice - Sever, PSČ 040 01, SR,

Dátum narodenia: 03.08.1985

Spoluvlastnícky podiel 3/8

Titul nadobudnutia: - Z-995/14 z 30.6.2014 - 25D/380/2013 osvedčenie o dedičstve - č.z.203/14

V-420/2015 zo dňa 30.3.2015 - darovacia zmluva č.z.144/15

C. Ďarchy:

Vlastník poradové číslo 4 - Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Mária Bíla, č. EX 1257/2013 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV na vlastníka Jamnický Dušan, nar. 27.3.1958 v podiele 1/8 - Z 218/2019 zo dňa 13.2.2019 - č.z. 44/19

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná 10.04.2025, za účasti správcu JUDr. Medviďa a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 10.04.2025.

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



Projektová dokumentácia ani doklady k stavbám neboli dostupné. K veku pôvodnej stavby bola k dispozícii odpoveď obce na žiadosť o vydanie potvrdenia o veku stavby, ktorá nedisponuje dokladmi na určenie veku.

Preto boli preskúmané iné zdroje informácií. Na LV vlastníctva je najstarším titulom nadobudnutia kúpa z roku 1969.

Na historickej ortofotomape vytvorenej z leteckých snímok územia vyhotovených po 2.sv.vojne do roku 1950 je nehnuteľnosť viditeľná vrátane ostatných baníckych domčekoch viditeľná a hospodárskych stavieb západne od domčekov..

Zdroj: Historická ortofotomapa © GEODIS SLOVAKIA, s.r.o., Banská Bystrica 1949

Podľa konštrukčného vyhotovenia sú všetky domčeky lokality stavané v štýle, ktorý bol rozšírený v 30-tych rokoch minulého storočia.

Na stránke obce Poproč sa uvádza, že modernizácia bane Rúfus sa plánovala v roku 1932, a že obec Rúfus bola oslobodená v januári 1945. Iné údaje neboli dostupné. Z uvedeného je zrejmé, že **dom bol postavený pred 2.svetovou vojnou.**

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

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom pri obhliadke. Pozemok pod a okolo ohodnocovaného domu parc.č.2279, 2280 a 2281/1 je evidovaný na LV č.84 celý v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov časti domu.

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 súp.č.897 na parc.č.2280, užívaný približne od roku 1935
- hospodárska budova užívaná približne od roku 1935
- dreváreň užívaná približne od roku 1935

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

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:

Predmetné územie je súčasťou jestvujúcich objektov a plôch rodinných domov, v mieste súčasnej pily v severnej časti lokality, ktorá je v súčasnosti zdrojom zvýšeného hluku sa navrhuje zmena na nezávadnú výrobu v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou (služby, administratíva), bez možnosti plošného zväčšovania areálu, ale s návrhom na zvýšenie objektov max na 3 podlažia a zvýšenie koeficientu zastavanosti na max 0,5.

V návrhu je aj doplnenie obrátiska pre hasičské a smetiarske autá, doplnenie chodníka pri rozšírenej miestnej komunikácii, vo východnej časti lokality Bane Rúfus rekultivácia haldy a výsadba izolačnej zelene

Zdroj: Komplexný výkres priestorového usporiadania, funkčného využívania územia a verejného dopravného vybavenia obce, Zmeny a doplnky č.2/2020 ÚPN-O Poproč

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.897 na parc.č.2280, Poproč, Banícka 8

Ohodnocovaný banický rodinný dom je postavený ako severná časť dvojdomu na neohodnocovanom, mierne svahovitom pozemku so spádom na juhovýchod. Je murovaný z tehál, zastrešený sedlovou strechou s krytinou z AZC šablón.

Suterén. Pod jednou izbou je aj malá pivnička, ktorá je prístupná vnútornými schodmi z príziemia. Vidno tu opravu omietky viditeľne prehnutého stropu, dobetónovanie podlahy, ale aj zavlhnutie vonkajšej steny s poškodením omietok.

Prízemie. Dom je dvojizbový so vstupom na západnom priečelí domu do predsieni. Okrem dvoch izieb z priechodnou prednou izbou je tu kuchyňa, komora, WC a vnútorné drevené schodište.

Na pôjde je vytvorená jedna nevykurovaná miestnosť presvetlená oknom v severnom štíte.

V kuchyni sa medzi dverami a oknom nachádza pôvodná výlevka s výtokom len na studenú vodu, pri výlevke bol doplnený keramický obklad a na podlahu voľne položené PVC, odhadom okolo roku 2000. Okná sú prevažne drevené dvojité, dnu a von otváracie s historickým lemovaním šambránami, dvere rámové s výplňou. Podlahy v izbách na prízemí i miestnosti v podkroví doskové, v komore, WC cementový poter, v predsieni, kuchyni PVC.

Vykurovanie je lokálne iba pôvodnou kachľovou pecou v izbe. V severovýchodnom rohu tejto izby je významne poškodený strop od zatekania strechy, opadnuté sú omietky, nahníte a prevalené dosky záklopu, zatečené steny i poškodená podlaha.

Pôvodný dom bol postavený podľa použitých materiálov v tridsiatych rokoch, uvažujem s rokom 1935. Na dome boli počas životnosti vykonané drobné práce – čiastočná oprava omietok a podláh, osadený je novší rozvádzač na vonkajšej fasáde domu, zatiaľ nedozbrojený.

Dom je v takmer pôvodnom stave, z viditeľnými poruchami vyžadujúcimi rozsiahlu opravu - zatekajúca strecha, prevalený strop medzi pôjdou a prízemím, zvýšený priehyb vykazuje aj strop pivnice. Dom v súčasnom stave nie je schopný užívania, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

Základná životnosť stavby je vzhľadom na predpokladaný vek domu, upravená na 115 rokov. Zatriedenie podľa KS: 1110.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
- Strecha - krovy - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité rámové (von a dnu otvárané)
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky; dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vybavenie kuchýň – výlevka (drezové umývadlo oceľové smaltované)
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - akumulčné kachle
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná) v skladobnej hr. do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité rámové (von a dnu otvárané)
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1935	1,2*(4,85*4,75)	27,65	120/27,65=4,340
1. NP	1935	10,35*10,9	112,82	120/112,82=1,064
1. Podkrovie	1935	1,2*(4,5*3,55)	19,18	120/19,18=6,257

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290	-
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	-	-	710
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160	-
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			

	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760	760
8	Krovy			
	8.3 väzníkové sedlové, manzardové	-	575	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	-
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	135	-
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	-	-	20
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	-	-
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	-	190	-
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	-	515	515
18	Okná			
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	-	380	380
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	155	155
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	-	30	-
	Spolu	3800	5995	3125

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (2 ks)	-	130	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15	-
38	Vodovodné batérie			

	38.4 ostatné (1 ks)	-	15	-
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	-	80	-
40	Vnútorne obklady			
	40.7 kuchyne mín. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	-	505	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3800 + 0 * 4,340)/30,1260$	126,14
1. NP	$(5995 + 505 * 1,064)/30,1260$	216,83
1. Podkrovie	$(3125 + 0 * 6,257)/30,1260$	103,73

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1935	90	25	115	78,26	21,74
1. NP	1935	90	25	115	78,26	21,74
1. Podkrovie	1935	90	25	115	78,26	21,74

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1935		
Východisková hodnota	$126,14 \text{ €/m}^2 * 27,65 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	12 693,57
Technická hodnota	21,74% z 12 693,57	2 759,58
1. NP z roku 1935		
Východisková hodnota	$216,83 \text{ €/m}^2 * 112,82 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	89 030,99
Technická hodnota	21,74% z 89 030,99	19 355,34
1. Podkrovie z roku 1935		
Východisková hodnota	$103,73 \text{ €/m}^2 * 19,18 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	7 240,84
Technická hodnota	21,74% z 7 240,84	1 574,16

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	12 693,57	2 759,58
1. nadzemné podlažie	89 030,99	19 355,34

1. podkrovné podlažie	7 240,84	1 574,16
Spolu	108 965,40	23 689,08

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova na parc.č.2280

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Za domom na západnej strane je malá hospodárska stavba – polovica murovaná využívaná ako sklad a je ohodnotená v tejto položke, druhá časť drevená využívaná ako dreváreň je ohodnotená samostatne. Budova je zastrešená sedlovou strechou s AZC šablónovou krytinou na latovaní. Murovaná časť susedí so susedovou hospodárskou stavbou a boli na nej čiastočne opravené omietky. Zvnútra stavba nebola prístupná. Uvažujem so začiatkom užívania v roku 1935 a základnou životnosťou 105 rokov.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - azbestocementové šablóny; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité rámové (von a dnu otvárané)
- Podlahy - hrubé betónové

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1935	3,7*4,6	17,02	18/17,02=1,058

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.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	

	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otvárate)	150
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3660

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3660 + 0 * 1,058)/30,1260$	121,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1935	90	15	105	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$121,49 \text{ €/m}^2 * 17,02 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	7 525,51
Technická hodnota	14,29% z 7 525,51	1 075,40

2.2.2 Dreváreň na parc.č.2280

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Západne od domu je malá hospodárska stavba a v tejto položke je ohodnotená drevená časť využívaná ako dreváreň. Dreváreň je zastrešená spolu s murovanou časťou spoločnou sedlovou strechou s AZC šablónovou krytinou na latovaní. Uvažujem so začiatkom užívania v roku 1935 a základnou životnosťou 100 rokov.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpmi

- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpkové jednostranne obité doskami

- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - azbestocementové šablóny; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1935	3,7*4,6	17,02	18/17,02=1,058

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klambiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	Spolu	1995

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,831
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(1995 + 0 * 1,058)/30,1260	66,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1935	90	10	100	90,00	10,00

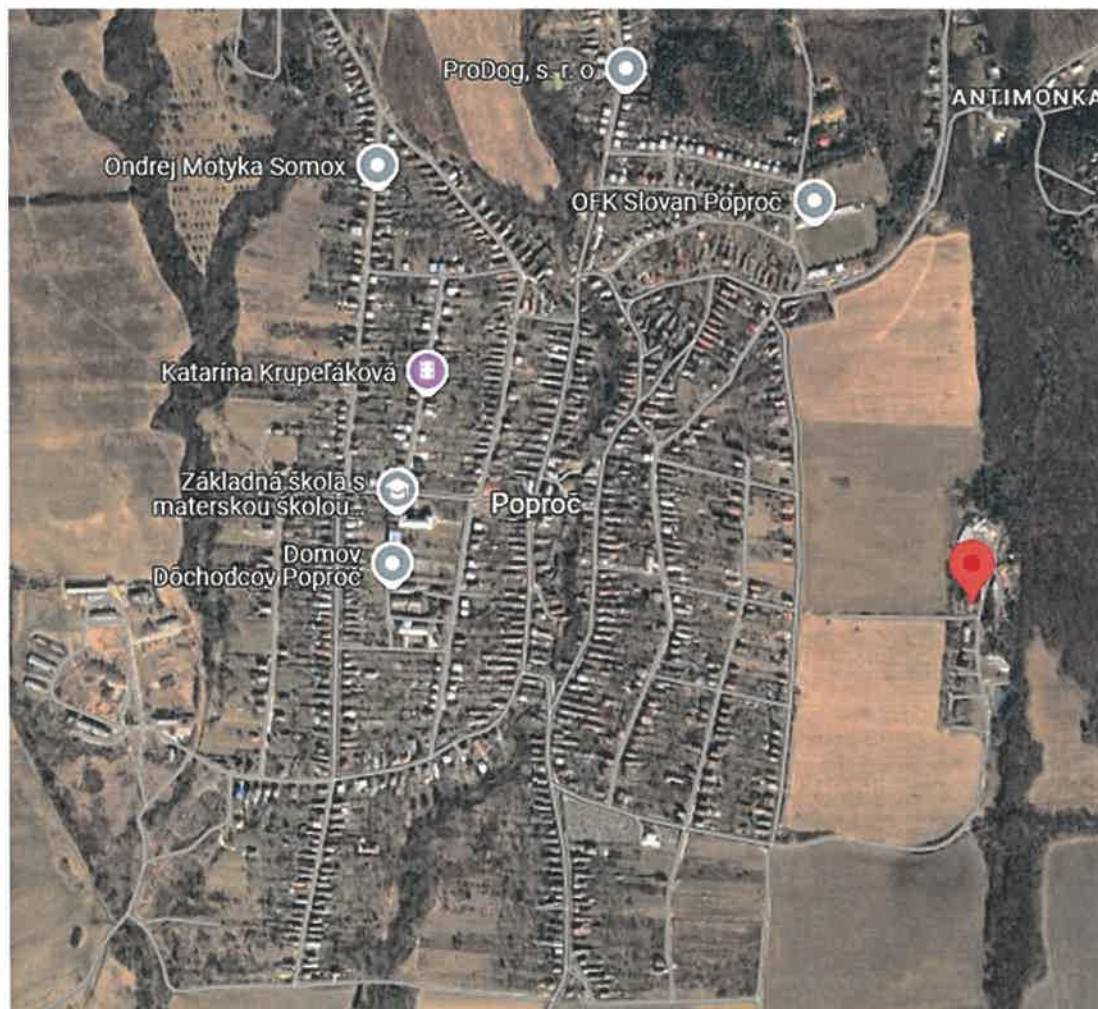
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66,22 \text{ €/m}^2 \cdot 17,02 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 0,95$	4 101,89
Technická hodnota	10,00% z 4 101,89	410,19

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.897 na parc.č.2280, Banícka 8, Poproč	108 965,40	23 689,08
Hospodárska budova	7 525,51	1 075,40
Dreváreň	4 101,89	410,19
Celkom:	120 592,80	25 174,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY





a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne obce Poproč, cca 25 km západne od Košíc, odbočka v Jasove vpravo 3km do obce Poproč. Obec má cca 2700 obyvateľov. Predmetný rodinný dom sa nachádza v samostatnej časti v lokalite Baňa Rúfus na Ulici Banícka 8 východne od hlavnej časti obce. V Poproči je pošta, obchod, pohostinstvo, základná škola s materskou, ambulancia lekára pre dospelých, zubná. Miestnu prepravu zabezpečuje autobusová doprava. Poloha je určená na bývanie, sú tu staré banícke domčeky, niektoré užívané a opravené, ale aj areál pily, ktorý hlavne hlukom nepriaznivo ovplyvňuje bývanie v lokalite.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol starý banícky dom (severná časť dvojdomu) neobývaný pre technický stav a viacero porúch spôsobených hlavne zatekajúcou strechou, čo spôsobilo aj lokálne prevalenie stropu v severovýchodnom rohu stavby. Dom nemá zabezpečené vykurovanie ani ohrev vody, kúpeľňu. Po rozsiahlej oprave a modernizácii je možné využívať nehnuteľnosť na bývanie. Problémom je nezabezpečený prístup k lokalite aj k domu, napr. po ceste na pozemku parc.č.2529, 2531 (LV č.128) vo vlastníctve fyzickej osoby a do obce smerom z Baníckej na Jarnú ulicu po pozemkoch KN E (vlastníci fyzické osoby). Podľa územného plánu je v návrhu rozširovanie obce aj smerom k Bani Rúfus a v severnej časti miesta súčasnej pily je navrhovaná polyfunkcia nezávadnej výroby, služieb, administratívy, rekultivácia haldy, rozšírenie cesty.

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

Nehnuteľnosť - rodinný dom v spoluvlastníckom podiele 1/2 vyžaduje rozsiahlu opravu a sanáciu porúch spôsobených najmä zatekaním strechy, a tiež modernizáciu. Pozemok pod a okolo domu nie je predmetom ohodnotenia. Prístup k nehnuteľnosti nie je zabezpečený vecným bremenom, je vo vlastníctve inej fyzickej osoby (spoluvlastníka pily). S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v samostatnej lokalite starých baníckych rodinných dvojdomčekov východne od hlavnej časti Poproča, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v nižší. V okolí sa nachádzajú prevažne rodinné domy s nižším štandardom vybavenia. Príslušenstvo hlavnej stavby bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Rodinný dom je severná časť dvojdomu s priemerným dispozičným riešením. Nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu bez ktorej nie je užívania schopná. Nezamestnanosť v okrese do 5%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia obytných miestností je prevažne na východ, kuchyňa na západ, podkrovná miestnosť na sever. Pozemok pod domom je mierne svahovitý bez rezervy na rozširovanie nehnuteľnosti. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Objekt má prípojky na obecný vodovod, elektrickú energiu, kanalizáciu, tiež je tu možnosť napojenia na plyn. Z hľadiska znečistenia životného prostredia je tu zvýšený hluk od pily v susedstve. V blízkosti sú lesy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je v obci obecný úrad, pošta, základná škola s materskou, ambulancia lekára a zubná, obchody. Nehnuteľnosť je bez výnosu a charakterizujem ju ako priemernú. Vzhľadom na 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 0,5

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,275	13	3,58
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,275	30	8,25
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	IV.	0,275	8	2,20
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,y,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	9	4,50
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	96,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 96,7 / 180$	0,537
Všeobecná hodnota	$V_{SHS} = TH * K_{PD} = 25\,174,67 \text{ €} * 0,537$	13 518,80 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Nehnuteľnosť - rodinný dom v spoluvlastníckom podiele 1/2 vyžaduje rozsiahlu opravu a sanáciu porúch spôsobených najmä zatekaním strechy, a tiež modernizáciu. Pozemok pod a okolo domu nie je predmetom ohodnotenia. Prístup k nehnuteľnosti po pozemku vo vlastníctve fyzickej osoby nie je zabezpečený vecným bremenom. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie nedostatky, ktoré by boli znalcovi známe. Na LV je evidovaná farcha exekučného záložného práva.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia bol spoluvlastnícky podiel 1/2 na rodinnom dome súp.č.897 na parc.č.2280 na Baníckej ul. č.8 v katastrálnom území Poproč, obec Poproč, okres Košice - okolie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
RD súp.č.897 na parc.č.2280, Banícka 8, Poproč	12 721,04	1/2	6 360,52
Hospodárska budova	577,49	1/2	288,74
Dreváreň	220,27	1/2	110,14
Všeobecná hodnota celkom			6 759,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			6 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisícosemsto Eur			

V Košiciach dňa 24.04.2025

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka 067/2024/5 zo dňa 05.03.2025
- Výpis z LV č.83, k.ú. Poproč
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Poproč
- Potvrdenie obce (o veku domu)
- Situácia a pôdorysy rodinného domu s príslušenstvom zamerané
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 12.4.2025
Obec : 521892 Poproč Čas vyhotovenia : 15:24:40
Katastrálne územie : 848506 Poproč Údaje platné k : 11.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 83

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
897	2280	10	dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2280 pod stavbou s.č. 897 je evidovaný na liste vlastníctva č. 84.					
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 NEHNUTELNOSTI

Vlastník			Počet vlastníkov: 3
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel	
1	Bane Spišská Nová Ves, Rátary podnik v likvidácii, Štefanikovo námestie 4, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR, IČO: 31705403 Titul nadobudnutia: -titl.kúpnej zmluvy č.RI 33/69,OSU č.RII 20/69 - PVZ - 9/69 - žiadosť o zmenu názvu vlastníka, Z-100/07- pvz. 45/07 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/2	
4	Jamnický Dušan, Dukelských hrdinov 28, Košice, PSČ 040 01, SR, Dátum narodenia: 27.03.1958 Titul nadobudnutia: -titl.rozhodnutia št.not. č.D 1079/75 zo dňa 20.11.1975 - PVZ - 8/76 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/8	
5	Jamnický Dušan r. Jamnický, Ing. PhD., Hlinkova 613/28, Košice - Sever, PSČ 040 01, SR, Dátum narodenia: 03.08.1985 Titul nadobudnutia: - Z-995/14 z 30.6.2014 - 25D/380/2013 osvedčenie o dedičstve - č.z.203/14 V-420/2015 zo dňa 30.3.2015 - darovacia zmluva č.z.144/15 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	3/8	

Správca - Neevidovaní

1 z 2

Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Pzkn.vl.č.950

ČASŤ C: ŤARCHY

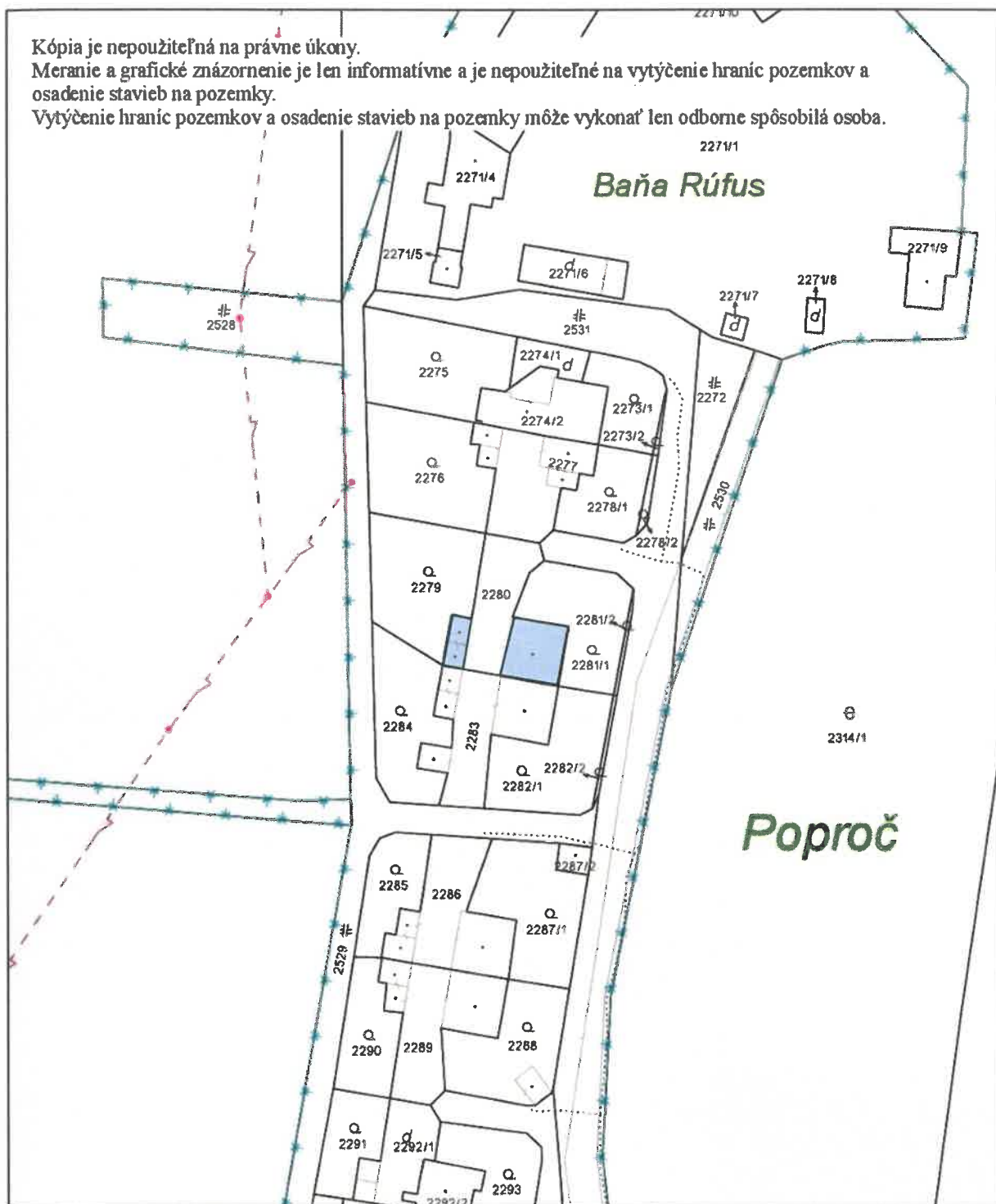
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	- Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Mária Bila, č. EX 1257/2013 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV na vlastníka Jamnický Dušan, nar. 27.3.1958 v podiele 1/8 - Z 218/2019 zo dňa 13.2.2019 - č.z. 44/19

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	Obec	Katastrálne územie
	Košice - okolie	Poproč	Poproč
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2280		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 7. 4. 2025 12:07:59		Bez autorizácie	
Údaje platné k 4. 4. 2025 18:00:00			

• DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Národná trieda 10
040 01 Košice
• Slovenská republika •

Váš list číslo/zo dňa
067/2024/5
04.03.2025

Naše číslo
93/2025

Vybavuje/linka
Ing. Lukáčová

Poproč
06. 03. 2025

Vec

Odpoveď na žiadosť o vydanie potvrdenia o veku stavby a kolaudačného rozhodnutia

Dňa 04.03.2025 bola Obci Poproč doručená Žiadosť o vydanie potvrdenia o veku stavby a kolaudačného rozhodnutia.

Obec Poproč Vám oznamuje, že vo svojej evidencii nedisponuje žiadnymi podkladmi, na základe ktorých by bolo možné určiť vek stavby so súpisným číslom 897 postavenej na parcele č. 2280, evidovanej na LV č. 83. Obec zároveň nedisponuje kolaudačným rozhodnutím ani iným dokladom k predmetnej stavbe.

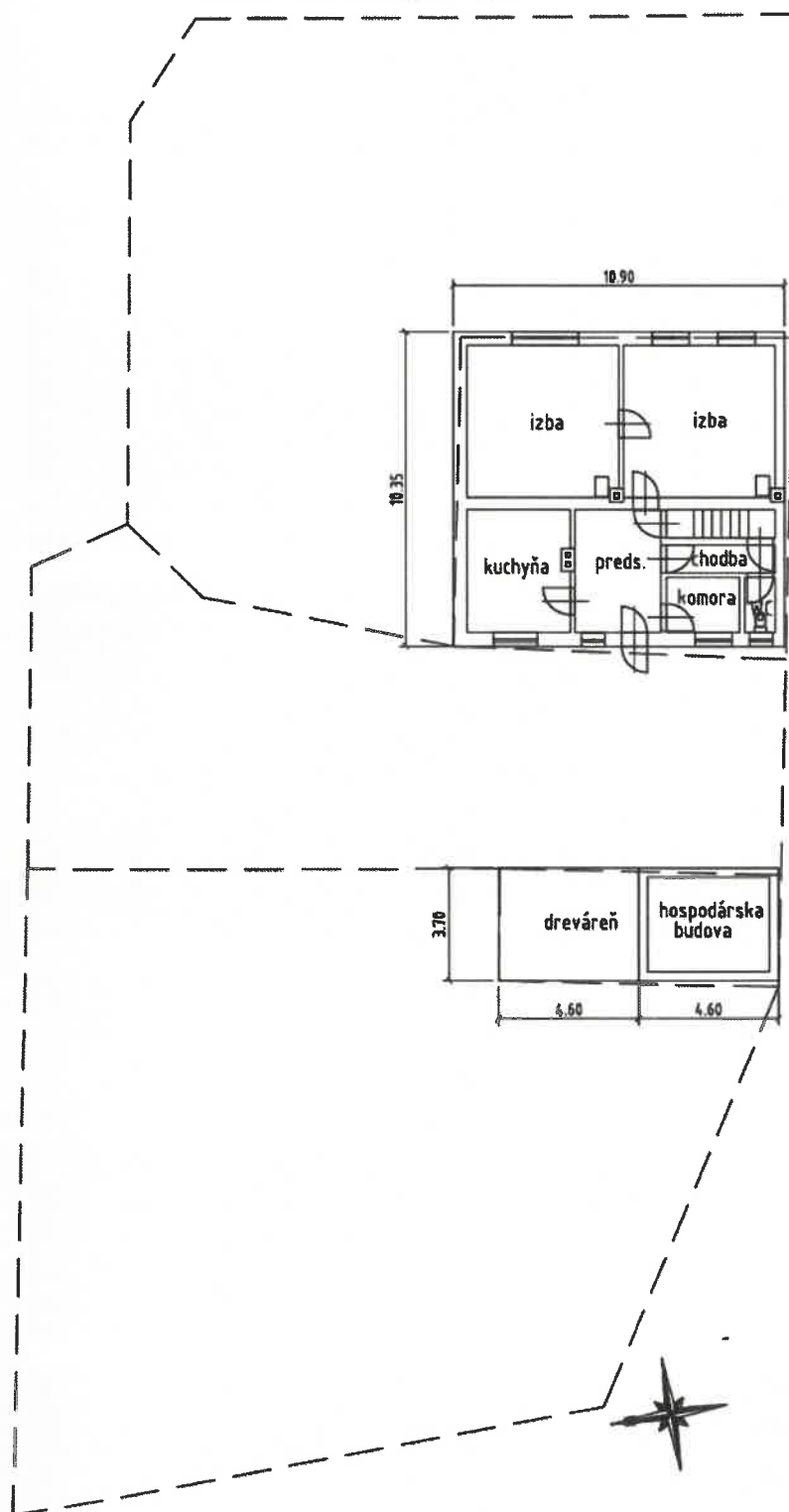
S pozdravom

Ing. Iveta Komorová Hiľovská
starostka obce

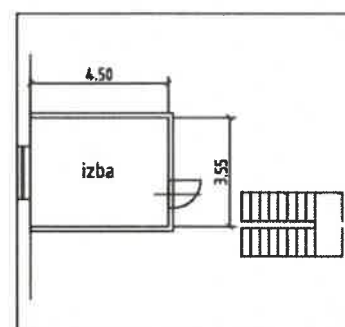
Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

RODINNÝ DOM súp.č.897 na parc.č.2280, Banícka 8, k.ú.Poproč

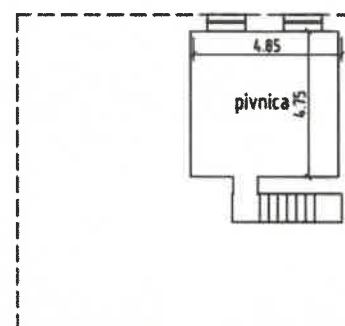
Situácia + Pôdorys 1.n.p.



Pôdorys podkrovia



Pôdorys 1.p.p.



Rodinný dom súp.č.897 s príslušenstvom na parc.č.2280, obec Poproč, Banícka 8, okres Košice - okolie



Hospodárska budova s drevárňou

Schody do pivnice a pivnica



Kuchyňa, WC, izba s prevaleným stropom



Izba, schody do pôjdu, izba v podkroví



Prístupová komunikácia s možnosťou napojenia na všetky IS



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 65/2025

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

Podpis znalca



