

Znalkyňa: Ing. Ružena Heželyová, Ul. svornosti 12, 071 01 Michalovce
evidenčné číslo 911091
tel. č. 056 6423176, 0905 562 054

Zadávatel': JUDr. Bc. Filip Balla
Správca
Hlavná 24
040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Objednávka e-mail

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 10/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 3571 na pozemku parc. č. 2432, príslušenstva, parcely C KN č. 2431/1, 2431/2, 2432 v podieloch spoluvlastníka B2 a B5 evidovaných na LV č. 1333 katastrálne územie Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce pre účel vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 44(13)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa e-mail objednávky zo dňa 04.03.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 3571 na pozemku parc. č. 2432, príslušenstva a parcely C KN č. 2431/1, 2431/2, 2432 v podieloch spoluvlastníka B2 a B5 evidovaných na LV č. 1333 katastrálne územie Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce

2. Účel znaleckého posudku

Vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

19.03.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

24.03.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Kolaudačné rozhodnutie č. ÚPA: 598/89

Situácia rodinného domu

Pôdorysy rodinného domu

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1333 k. ú. Michalovce zo dňa 17.03.2025

Kópia katastrálnej mapy zo dňa 24.03.2025

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., 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
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
2431/1	559	záhrada	4	1	1
2431/2	67	zastavaná plocha a nádvorie	25	1	1
2432	286	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1
Iné údaje Bez zápisu					

Legenda

Kód spôsobu využívania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
 Kód spoločnej nehnuteľnosti
 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
 Kód umiestnenie pozemku
 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
3571	2432	10	rodinný dom	1
Iné údaje				
Bez zápisu				

Legenda

- Kód druhu stavby (budovy)
 10 Rodinný dom
 Kód umiestnenia stavby
 1 Stavba postavená na zemskom povrch

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

- 1 Stibilová Iveta, Púpavová 4, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 10.01.1984**
 Spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia

tit. dohody o zrušení podielového spoluvlastníctva V 1310/03 z.d. 18.7.2003

Poznámky

Bez zápisu

Iné údaje

Bez zápisu

- 2 Stibila Ján Ing., 071 01 Michalovce, Moyzesova 23, Dátum narodenia: 22.12.1955**

Spoluvlastnícky podiel 3/8

- 2 NEHNUTEĽNOSŤ DOTKNUTÁ EVIDENČNOU ZMENOU - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE P - 507/2024**
 (Iná poznámka)

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V-2693/03 zd. 13.11.2003, ČZ-1794/03

Poznámky

P-639/2022 - Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka na základe Uznesenia Okresného súdu Košice I č. 26OdK/323/219 z.d. 1.7.2019, od správcu - Mgr. Filip Balla, Hlavná 24, 040 01 Košice - Staré Mesto, IČO 48485357, čz-2662/22

P-302/2024 Poznamenáva sa Oznámenie o opakovanej dražbe č.003/2024 zo dňa 29.5.2024, od Centrum dražieb s. r. o., Jesenského 27, 040 01 Košice, navrhovateľ JUDr. Bc. Filip Balla, správca, Hlavná 24, 040 01 Košice, čz-1016/24

P-508/2024 Poznamenáva sa Oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 18.9.2024, od Centrum dražieb s. r. o., Jesenského 27, 040 01 Košice, navrhovateľ JUDr. Bc. Filip Balla, správca, Hlavná 24, 040 01 Košice, čz.1874/24

Iné údaje

Bez zápisu

- 5 Stibila Ján Ing., 071 01 Michalovce, Moyzesova 23, Dátum narodenia: 22.12.1955**

Spoluvlastnícky podiel 1/8

- 5 NEHNUTEĽNOSŤ DOTKNUTÁ EVIDENČNOU ZMENOU - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE P - 507/2024**
 (Iná poznámka)

Titul nadobudnutia

titl. daru V 421/99 z.d. 19.5.1999

Poznámky

P-639/2022 - Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka na základe Uznesenia Okresného súdu Košice I č. 26OdK/323/219 z.d. 1.7.2019, od správcu - Mgr. Filip Balla, Hlavná 24, 040 01 Košice - Staré Mesto, IČO 48485357, čz-2662/22

P-302/2024 Poznamenáva sa Oznámenie o opakovanej dražbe č.003/2024 zo dňa 29.5.2024, od Centrum dražieb s. r. o., Jesenského 27, 040 01 Košice, navrhovateľ JUDr. Bc. Filip Balla, správca, Hlavná 24, 040 01 Košice, čz-1016/24

P-508/2024 Poznamenáva sa Oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 18.9.2024, od Centrum dražieb s. r. o., Jesenského 27, 040 01 Košice, navrhovateľ JUDr. Bc. Filip Balla, správca, Hlavná 24, 040 01 Košice, čz.1874/24

Iné údaje

Bez zápisu

6 Stibila Ján r. Stibila, Hrobáková 1637/9, Bratislava - mestská časť Petržalka, PSČ 851 02, SR,
Dátum narodenia:05.10.1985

Spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia

tit. dohody o zrušení podielového spoluvlastníctva V 1310/03 z.d. 18.7.2003

Zmena údajov tit. R 800/2019 z.d. 18.10.2019, čz. 2883/19

Poznámky

Bez zápisu

Iné údaje

Bez zápisu

Časť C: Ťarchy

K pozemku,

k stavbe, k

vlastníkovi

Poradové

Znenie ťarchy

číslo vlastníka 1

Vecné bremeno - právo doživotného bývania v dome a doživotné právo užívania nehnuteľnosti

parcely reg. „C“ č. 2431/1, č. 2431/2, č. 2432, rodinný dom súp. č. 3571 na parcele registra „C“ č. 2432 v prospech Ing. Jána Stibilu, nar. 22.12.1955, Štefana Moyzesa 3571/23, 071 01 Michalovce, V-1310/2003, z.d.18.07.2003, čz. 1290/03 na spoluvlastnícky podiel pod B1 v 1/4 a B6 v 1/4. - Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č.X-74/2020/ST z.d.22.10.2020, X-74/2020, čz-3161/20

Poradové

Vecné bremeno - právo doživotného bývania v dome a doživotné právo užívania nehnuteľnosti

číslo vlastníka 6

parcely reg. „C“ č. 2431/1, č. 2431/2, č. 2432, rodinný dom súp. č. 3571 na parcele registra „C“ č. 2432 v prospech Ing. Jána Stibilu, nar. 22.12.1955, Štefana Moyzesa 3571/23, 071 01 Michalovce, V-1310/2003, z.d.18.07.2003, čz. 1290/03 na spoluvlastnícky podiel pod B1 v 1/4 a B6 v 1/4. - Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č.X-74/2020/ST z.d.22.10.2020, X-74/2020, čz-3161/20

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa03.2025 za účasti Ing. Jána Stibilu

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.03.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om poskytnutá projektová dokumentácia v rozsahu:

situácia

pôdorys 1. PP RD

pôdorys 1. NP RD

pôdorys 2. NP RD

pôdorys garáže

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Získaná údaje z katastra nehnuteľnosti boli porovnané so skutočnosťou.

Boli zistené rozdiely:

- spôsob využívania pozemku parc. č. 2431/2 na ktorom je postavená dvojgaráž je popisne evidovaný pod kódom využívania pozemku 25 - pozemok na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

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

Stavby:

- rodinný dom č. s. 3571 na pozemku parc. C KN č.2432
- dvojgaráž na parc. C KN č. 2431/2
- studňa na parc. C KN č. 2432
- plot od ulice na parc. C K 2432, 2431/1

Vonkajšie úpravy

- vodovodná prípojka
- vodomerná šachta
- kanalizačná prípojka
- kanalizačná šachta
- plynová prípojka
- odkvapový chodník
- vonkajšie schody
- skleník

Pozemky parc. C KN č.:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - 2431/1 - záhrada | o výmere 559 m ² |
| - 2431/2 - zastavaná plocha a nádvorie | o výmere 67m ² |
| - 2432- - zastavaná plocha a nádvorie | o výmere 236 m ² |

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

Stavby:

Nie sú.

Pozemky:

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s. č.3571 na pozemku parc. CKN č. 2432

Spoluvlastnícky podiel: 4/8

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom súp. č. 3571 sa nachádza v zástavbe rodinných domov na ulici Štefana Moyzesa v katastrálnom území Michalovce. Rodinný dom je čiastočne podpivničený, dvojpodlažný objekt napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, NN rozvody, rozvod zemného plynu. Rodinný dom je prístupný z miestnej komunikácie. Rodinný dom je užívaný od roku 1989.

Dispozičné riešenie:

V I. podzemnom podlaží sa nachádza:

schodisko, chodba, sklad, práčovňa, plynová kotolňa, kotolňa na tuhé palivo a WC.

Na I. Nadzemnom podlaží: sa nachádzajú:

2x zádverie, chodba, hala, 2 kuchyne, 2 špajzy, kúpeľňa, 3 izby, 2 WC., schodisko.

Na II. Nadzemnom podlaží: sa nachádzajú:

hala, kúpeľňa, 4 izby, pričom má jedna loggiu.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky,

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,

- Schodisko - PVC,

- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady keramické,

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky, vane, WC min. do výšky 1m,

- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením

- Podlahy - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná, samostatná sprcha; vodovodná batérie ventilová
- Vykurovanie - ústredné teplovodné, zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn a kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,
- Schodisko - PVC
- Strecha sedlová; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná;
- klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; samostatnej sprchy; WC min. do výšky 1 m; kuchyne pri kuchynskej linke
- Výplne otvorov - dvere plné alebo zasklené dyhované; okná dvojité drevené s doskovým ostiením s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy v obytných miestnostiach drevené vlysy, v ostatných miestnostiach keramická dlažba,
- Vybavenie kuchýň - 2x plynový s elektrickou rúrou 2x drezové umývadlo nerezové; 2x kuchynská linka z materiálov na báze dreva,
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; samostatná sprcha; vodovodné batérie 1x páková nerezová so sprchou; 2x páková nerezová; 1x ventilová ostatné; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - kozub s vyhrievacou vložkou;
- Vykurovanie - ústredné teplovodné s radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná a motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - dvojité drevené s doskovým ostiením s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností vlysy drevené a plávajúce laminátové; v ostatných miestnostiach keramická dlažba
- Vybavenie kúpeľne - vaňa ocel'ová smaltovaná; umývadlo; samostatná sprcha; vodovodná batéria 1x páková nerezová so sprchou; 1x páková nerezová; 1x ventilová so sprchou; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub s uzatvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné teplovodné, radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná.

Rodinný dom bol podľa kolaudačného povolenia daný do užívania v roku 1989. Životnosť rodinného domu vzhľadom na konštrukčné riešenie a súčasný technický stav uvažujem 90 rokov.

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	1989	3,97*13,61	54,03	120/54,03=2,221
1. NP	1989	12,98*12,61	163,68	120/163,68=0,733
2. NP	1989	12,98*12,61	163,68	120/163,68=0,733

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	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 plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5325

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	525

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	200
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190

18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostení s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6865

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.6 bm)	418
37	Vnútročné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútročné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1523

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000

18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osténím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6865

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.6 bm)	418
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1523

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4570

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažne časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
	Spolu	550

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,831$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5325 + 525 * 2,221)/30,1260$	215,46
1. NP	$(6865 + 1523 * 0,733)/30,1260$	264,93
2. NP	$(4570 + 550 * 0,733)/30,1260$	165,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1989	36	54	90	40,00	60,00
1. NP	1989	36	54	90	40,00	60,00
2. NP	1989	36	54	90	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1989		
Východisková hodnota	$215,46 \text{ €/m}^2 * 54,03 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	44 597,83
Technická hodnota	$60,00\% \text{ z } 44 597,83$	26 758,70
1. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	$264,93 \text{ €/m}^2 * 163,68 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	166 126,50
Technická hodnota	$60,00\% \text{ z } 166 126,50$	99 675,90
2. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	$165,08 \text{ €/m}^2 * 163,68 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	103 514,75
Technická hodnota	$60,00\% \text{ z } 103 514,75$	62 108,85

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	44 597,83	26 758,70
1. nadzemné podlažie	166 126,50	99 675,90
2. nadzemné podlažie	103 514,75	62 108,85
Spolu	314 239,08	188 543,45

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Dvojgaráž na pozemku parc. C KN č. 2431/2**

Spoluvlastnícky podiel: 4/8

POPIS STAVBY

Dvoj garáž je samostatne stojací objekt. Jedná sa o jednopodlažnú čiastočne podpivničenú stavbu s pultovou strechou.

Základy garáže betónové pásové, zvislé nosné konštrukcie hr. 300 mm murované. z pálenej tehly. Strop v časti trámčekový bez podhľadu, v časti rovný monolitický. Strecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu.

Vonkajšie omietky brizolitové, keramický sokel. Vnútorne omietky vápenné hladké. Garážové vráta plechové. Dvere hladké plné okná drevené zdvojené. Podlahy keramické. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlaha cementový poter. Klampiarske konštrukcie žľaby a zvedy z pozinkovaného plechu. V garáži je svetelný a motorický rozvod elektroinštalácie. V garáži je montážna jama. Stavba bola postavená v roku 1989. Životnosť vzhľadom na technický stav predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1989	6,53*3,70	24,16	18/24,16=0,745
1. NP	1989	6,53*9,31	60,79	18/60,79=0,296

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.1 so zvislou izoláciou	435
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2630

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

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
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 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	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5015

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (2 ks)	590
25	Vnútorané vybavenie	
	25.9 malý kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	140
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	1380

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CV} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2630 + 0 * 0,745)/30,1260$	87,30
1. NP	$(5015 + 1380 * 0,296)/30,1260$	180,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1989	36	14	50	72,00	28,00
1. NP	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1989		
Východisková hodnota	87,30 €/m ² *24,16 m ² *3,831*1,00	8 080,22
Technická hodnota	28,00% z 8 080,22	2 262,46
1. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	180,03 €/m ² *60,79 m ² *3,831*1,00	41 926,55
Technická hodnota	28,00% z 41 926,55	11 739,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 080,22	2 262,46
1. nadzemné podlažie	41 926,55	11 739,43
Spolu	50 006,77	14 001,89

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot predný na pozemku parc. C KN 2431/1, 2432**

Predné oplatenie postavené v roku 1989. Dĺžka plotu 18,7 m, celková výška plotu 1,65 m, výška výplne 1,40 m. Základy betónové pásy, podmurovka betónová, murované stĺpiky. Výplň oplatenia a vráta z ocelových dielcov opatrené náterom. ocelových rámoch. Predpokladaná životnosť plotu 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	18,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	26,18m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18,70 m
 Pohľadová plocha výplne: 18,70*1,40 = 26,18 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 Spoluvlastnícky podiel: 4/8

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný na pozemku parc. C KN 2431/1, 2432č. 2390/1	1989	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,70\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 26,18\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,831 * 1,00$	6 269,76
Technická hodnota	10,00 % z 6 269,76 €	626,98

2.3.2 Studňa na pozemku parc. C KN č. 2432

Kopaná studňa zo železobetónových skruží hĺbky 9,00 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 9 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
4/8

Spoluvlastnícky podiel:

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na pozemku parc. C KN č. 2432	1989	36	54	90	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 4\text{m}) * 3,831 * 1,00$	3 847,43
Technická hodnota	60,00 % z 3 847,43 €	2 308,46

2.3.3 Vodovodná prípojka na parc. č. 2432

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu z ocelových rúr DN 25 mm dĺžky 2,20 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: 4/8

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. č. 2432	1989	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,2 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	498,02
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 498,02 \text{ €}$	49,80

2.3.4 Vodomerná šachta na parc. č. 2432

Monolitická vodomerná šachta s ocelovým poklopom o objeme 1,28 m³.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,0*1,0*1,0 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: 4/8

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. č. 2432	1989	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	974,11
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 974,11 \text{ €}$	97,41

2.3.5 Kanalizačná prípojka na parc. č. 2431/1, 2432

Kanalizačná prípojka z rodinného domu z kameninových rúr DN 125 mm napojená na verejnú kanalizáciu dĺžky 18,50 m..

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18,5 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: $4/8$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. č. 2431/1, 2432	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	2 164,48
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 2 164,48 \text{ €}$	606,05

2.3.6 Kanalizačná šachta na parc. č. 2431/1, 2432

Kanalizačná šachta pri rodinnom dome.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	9150/30,1260 = 303,72 €/Ks
Počet merných jednotiek:	2 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel:	4/8

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta na parc. č. 2431/1, 2432	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,831 * 1,00$	2 327,10
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 2 327,10 \text{ €}$	651,59

2.3.7 Plynová prípojka na parc. č. 2432

Prípojka plynu z ocelového potrubia DN 40 mm dĺžky 4,20 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	827 5 Plynovod
Kód KS:	2221 Miestne plynovody
Kód KS2:	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	460/30,1260 = 15,27 €/bm
Počet merných jednotiek:	4,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel:	4/8

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. č. 2432	1989	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,2 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	245,70
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 245,70 \text{ €}$	24,57

2.3.8 NN prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: $4/8$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	1989	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,831 * 1,00$	350,48
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 350,48 \text{ €}$	35,05

2.3.9 Odkvapový chodník na parc.C KN č. 2431/1, 2432

Odkvapový chodník pri rodinnom dome z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,03*1,6+2,84*1,67+0,80*15,88 = 22,29 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: $4/8$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Odkvapový chodník na parc.C KN č. 2431/1, 2432	1989	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	22,29 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,831 * 1,00	736,94
Technická hodnota	10,00 % z 736,94 €	73,69

2.3.10 Vonkajšie schody na parc. č. 2432

Vonkajšie predložné schody pred hlavným a zadným vstupom do rodinného domu na železobetónovej doske s povrchom z keramickej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $12 * 1,60 = 19,2 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: $4/8$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. č. 2432	1989	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	19,2 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,831 * 1,00	940,04
Technická hodnota	28,00 % z 940,04 €	263,21

2.3.11 Vonkajšie schody na parc. C KN č. 2431/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $8*1,2 = 9,6 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: $4/8$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. C KN č. 2431/1	1989	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,6 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,831 * 1,00$	262,59
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 262,59 \text{ €}$	26,26

2.3.12 Skleník na parc. C KN č. 2431/1

Skleník o rozmeroch 3,00 x 6,00m postavený na úrovni terénu bez podmurovky na pásových základoch.
 Zvislá konštrukcia oceľová presklená.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Skleník
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 29. Skleník
Bod: 29.1. Z oceľových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,00*6,00 = 18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: $4/8$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skleník na parc. C KN č. 2431/1	1990	35	0	35	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	4 463,65
Technická hodnota	$0,00 \% \text{ z } 4 463,65 \text{ €}$	0,00

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č.3571 na pozemku parc. CKN č. 2432	314 239,08	188 543,45
Dvojgaráž na pozemku parc. C KN č. 2431/2	50 006,77	14 001,89
Plot predný na pozemku parc. C KN 2431/1, 2432č. 2390/1	6 269,76	626,98
Studňa na pozemku parc. C KN č. 2432	3 847,43	2 308,46
Vodovodná prípojka na parc. č. 2432	498,02	49,80
Vodomerná šachta na parc. č. 2432	974,11	97,41
Kanalizačná prípojka na parc. č. 2431/1, 2432	2 164,48	606,05
Kanalizačná šachta na parc. č. 2431/1, 2432	2 327,10	651,59
Plynová prípojka na parc. č. 2432	245,70	24,57
NN prípojka	350,48	35,05
Odkvapový chodník na parc.C KN č. 2431/1, 2432	736,94	73,69
Vonkajšie schody na parc. č. 2432	940,04	263,21
Vonkajšie schody na parc. C KN č. 2431/1	262,59	26,26
Skleník na parc. C KN č. 2431/1	4 463,65	0,00
Celkom:	387 326,15	207 308,41

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom s. č. 3571 v zástavbe samostatne stojacích rodinných domov s príslušenstvom na Ul. Štefana Moyzeša v Michalovciach v severnej časti mesta Michalovce nazývanej „Pod hrádkom“. Nehnuteľnosť je prístupná z miestnej komunikácie a je možné ju napojiť na všetky verejné inžinierske siete t. j. verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plynovod, NN rozvody. V okolí sa nachádzajú ďalšie rodinné domy. Od centra mesta je rodinný dom vzdialený cca 900 m. Doprava je zabezpečená mestskou hromadnou dopravou.

Mesto Michalovce je okresné mesto a má tomu zodpovedajúcu vybavenosť ako napr. školy, úrady, banky, zdravotné zariadenia, obchodné zariadenia a pod.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

Vo výpise z listu vlastníctva sú evidované ťarchy.

Špecifické riziká, ktoré by poukazovali na vznik možných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti v danej lokalite zistené neboli.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Výsledný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený použitím metódy výpočtu koeficientu podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby vzhľadom na polohu kde sa posudzovaná nehnuteľnosť nachádza, na typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, orientáciu k svetovým stranám, pracovné možnosti zodpovedal priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty rodinných domov podobnej kvality v meste.

Výsledný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený použitím metódy výpočtu koeficientu podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby vzhľadom na polohu kde sa posudzovaná nehnuteľnosť nachádza, na typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, orientáciu k svetovým stranám, pracovné možnosti zodpovedal priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty rodinných domov podobnej kvality v meste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				

6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,220	20	4,40
	Spolu			180	110,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 110,6 / 180$	0,614
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 207\,308,41 \text{ €} * 0,614$	127 287,36 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky
POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce evidované na LV č. 1333 - parc. č. 2431/1 - záhrada o výmere 559 m², parc. č. 2431/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 67 m², parc. č. 2432 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 286 m².

Pozemky je možné napojiť na inžinierske siete (voda, kanál, plyn, NN rozvody). Negatívne účinky okolia na pozemky zistené neboli.

Poloha pozemkov vzhľadom k centru mesta a dopravným väzbám je dobrá. Pešia dostupnosť do centra mesta je cca 15 min., autom do 5 min. Prístup je z komunikácie mestského typu.

V lokalite "Pod Hrádkom", kde sa hodnotené pozemky nachádzajú je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2431/1	záhrada	559,00	4/8	279,50
2431/2	zastavaná plocha a nádvorie	67,00	4/8	33,50
2432	zastavaná plocha a nádvorie	286,00	4/8	143,00
Spolu výmera				456,00

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00	1,5730
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 9,96 €/m ² * 1,5730	15,67 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2431/1	$559,00 \text{ m}^2 * 15,67 \text{ €/m}^2 * 4/8$	4 379,77
parcela č. 2431/2	$67,00 \text{ m}^2 * 15,67 \text{ €/m}^2 * 4/8$	524,95
parcela č. 2432	$286,00 \text{ m}^2 * 15,67 \text{ €/m}^2 * 4/8$	2 240,81
Spolu		7 145,53

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti k. ú. Michalovce, LV č. 1333 podiely Ján Stibila, nar. 1955

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti k. ú. Michalovce LV č. 1333 podielov Ing. Jána Stibilu, nar. 1955 je 70 800,00 €

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom s. č.3571 na pozemku parc. CKN č. 2432	115 765,67	4/8	57 882,84
Dvojgaráž na pozemku parc. C KN č. 2431/2	8 597,16	4/8	4 298,58
Plot predný na pozemku parc. C KN 2431/1, 2432č. 2390/1	384,97	4/8	192,48
Studňa na pozemku parc. C KN č. 2432	1 417,39	4/8	708,70
Vodovodná prípojka na parc. č. 2432	30,58	4/8	15,29
Vodomerná šachta na parc. č. 2432	59,81	4/8	29,90
Kanalizačná prípojka na parc. č. 2431/1, 2432	372,11	4/8	186,06
Kanalizačná šachta na parc. č. 2431/1, 2432	400,08	4/8	200,04
Plynová prípojka na parc. č. 2432	15,09	4/8	7,54
NN prípojka	21,52	4/8	10,76
Odkvapový chodník na parc. C KN č. 2431/1, 2432	45,25	4/8	22,62
Vonkajšie schody na parc. č. 2432	161,61	4/8	80,81
Vonkajšie schody na parc. C KN č. 2431/1	16,12	4/8	8,06
Skleník na parc. C KN č. 2431/1	0,00	4/8	0,00
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 2431/1 (279,5 m ²)	8 759,53	4/8	4 379,77
Pozemky - parc. č. 2431/2 (33,5 m ²)	1 049,89	4/8	524,95
Pozemky - parc. č. 2432 (143 m ²)	4 481,62	4/8	2 240,81
Všeobecná hodnota celkom			70 789,21
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			70 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatisícosemsto Eur			

V Michalovciach, dňa 24.03.2025



Ing. Ružena Heželyová

IV. PRÍLOHY

Objednávka znaleckého posudku

Výpis z listu vlastníctva č. 1333

Kópia katastrálnej mapy

Kolaudačné rozhodnutie

Situácia

Pôdorysy podlaží

Fotodokumentácia



Ružena Heželyová <ruzena.hezelyova@gmail.com>

Objednávka - znalecký posudok Štefana Moyzesa Michalovce

Prílohy: (3)

Dr. Bc. Filip Balla <balla.spravca@gmail.com>

4. marca 2025 o 18:48

Prílohy: Ružena Heželyová <ruzena.hezelyova@gmail.com>

Dobrý deň,

Dobrý deň,

Ďakujeme za odpoveď na priebeh našej tel. komunikácie objednávam vyhotovenie ďalšieho znaleckého posudku -
 vyhotovenosti k. úz. Michalovce, LV č. 1333 podiely Ján Stibila, nar. 1955.

Tel. č. Ján Stibila 0950 565 946.

Ďakujem, prosím potvrdte mi prijatie tohto emailu.

S úctou

UDr. Bc. Filip Balla

Správca

Kancelária | Hlavná 24, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto

Práčka správcu | S1936

Zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod S 1936

Telefonický kontakt | + 421 904 848 781

Fakturačné údaje:

IČO | 50 724 398

IČ | 108 581 1562

IBAN | SK74 8330 0000 0021 0252 7208

Táto správa môže obsahovať informácie, ktoré sú obchodným tajomstvom. Je určená výhradne uvedeným adresátom. Ak nie ste adresátom, obratom
 správu prosím odošlite naspäť a vymažte ju zo svojho systému. Bez súhlasu odosielateľa je zakázané šíriť a akýmkoľvek spôsobom používať
 informácie, ktoré sú jej obsahom. Odosielateľ nezodpovedá za prípadné chyby a nedostatky tejto správy vzniknuté pri jej elektronickom prenose.
 Elektronická schránka odosielateľa patrí správcovi konkurznej podstaty JUDr. Bc. Filipovi Ballovi a je určená výhradne pre potreby výkonu funkcie správcu
 konkurznej podstaty. Dôvernost' písomností osobnej povahy zaslaných na adresu odosielateľa nie je zvláštnym spôsobom zabezpečená a tretie osoby sa
 môžu oboznámiť s ich obsahom.

This message may contain confidential information. It is intended for the addressee(s) only. If you are not an addressee, please notify the sender
 immediately by e-mail and delete this e-mail from your system. You should not disseminate or use the information contained in this e-mail in any way
 without the agreement of the sender. The sender does not accept liability for any error in the contents of this message, which arises as a result of e-mail
 transmission. The electronic mail box of the sender belongs to JUDr. Bc. Filip Balla and it is intended exclusively for the purposes of performing the
 responsibilities of bankruptcy trustee. Confidentiality of personal e-mails sent to the address of the sender is not secured in any special way and third
 persons may get acquainted with its contents.

Ružena Heželyová <ruzena.hezelyova@gmail.com>

5. marca 2025 o 8:46

Prílohy: "JUDr. Bc. Filip Balla" <balla.spravca@gmail.com>

Dobrý deň, potvrdzujem prijatie mailu. S úctou Heželyová

Dňa 4. 3. 2025, 18:48 JUDr. Bc. Filip Balla <balla.spravca@gmail.com> napísal(a):

Prílohy: [skrýty text]

UDr. Bc. Filip Balla <balla.spravca@gmail.com>

5. marca 2025 o 13:01

Prílohy: Ružena Heželyová <ruzena.hezelyova@gmail.com>

Ďakujem a prajem príjemný deň.

S úctou

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 807 Michalovce
 Katastrálne územie : 522279 MICHALOVCE
 Katastrálne územie : 836915 Michalovce

Dátum vyhotovenia : 17.03.2025
 Čas vyhotovenia : 19:10
 Údaje platné k : 14.03.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1333

PLOMBA NA ČASŤ LISTU VLASTNÍCTVA

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
2431/1	559	záhrada	4		1	1	0
2431/2	67	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
2432	286	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0

Bez zápisu

Spôsobu využívania pozemku	
4	Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
15	Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
25	Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
Spoločnej nehnuteľnosti	
1	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Umiestnenia pozemku	
1	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Právneho vzťahu	

Stavby

Počet stavieb: 1

Parcelné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3571	2432	10	rodinný dom		1

údaje

Bez zápisu

agenda

druhu stavby (budovy)

10 Rodinný dom

umiestnenia stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

SŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 4

číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	Stibilová Iveta, Púpavova 4, Michalovce, PSČ 071 01, SR , Dátum narodenia:10.01.1984	1/4

by nadobudnutia

dohody o zrušení podielového spoluvlastníctva V 1310/03 z.d.18.7.2003

poznámky

Bez zápisu

údaje

Bez zápisu

2	Stibila Ján Ing., 071 01 Michalovce, Moyzesova 23 , Dátum narodenia:22.12.1955	3/8
2	NEHNUTELNOST' DOTKNUTÁ EVIDENČNOU ZMENOU - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE P - 507/2024 (Iná poznámka)	

by nadobudnutia

rovacia zmluva V-2693/03 zd.13.11.2003, ČZ-1794/03

poznámky

09/2022 - Poznomenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka na základe Uznesenia Okresného súdu Košice I
 OdK/323/2019 z.d.1.7.2019, od správcu - Mgr.Filip Balla, Hlavná 24, 040 01 Košice-Staré Mesto, IČO 48485357, čz-
 02/22

02/2024 Poznomenáva sa Oznámenie o opakovanej dražbe č.003/2024 zo dňa 29.5.2024, od Centrum dražieb s. r. o.,
 Jesenského 27, 040 01 Košice, navrhovateľ JUDr. Bc. Filip Balla, správca, Hlavná 24, 040 01 Košice, čz-1016/24

08/2024 Poznomenáva sa Oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 18.9.2024, od Centrum dražieb s. r. o., Jesenského 27,
 01 Košice, navrhovateľ JUDr. Bc. Filip Balla, správca, Hlavná 24, 040 01 Košice, čz.1874/24

údaje

Bez zápisu

5	Stibila Ján Ing., 071 01 Michalovce, Moyzesova 23 , Dátum narodenia:22.12.1955	1/8
5	NEHNUTELNOST' DOTKNUTÁ EVIDENČNOU ZMENOU - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE P - 507/2024 (Iná poznámka)	

by nadobudnutia

daru V 421/99 z.d. 19.5.1999

poznámky

639/2022 - Poznomenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka na základe Uznesenia Okresného súdu Košice I 6OdK/323/2019 z.d.1.7.2019, od správcu - Mgr.Filip Balla, Hlavná 24, 040 01 Košice-Staré Mesto, IČO 48485357, č.z. 62/22

302/2024 Poznomenáva sa Oznámenie o opakovanej dražbe č.003/2024 zo dňa 29.5.2024, od Centrum dražieb s. r. o., Jesenského 27, 040 01 Košice, navrhovateľ JUDr. Bc. Filip Balla, správca, Hlavná 24, 040 01 Košice, č.z.1016/24

308/2024 Poznomenáva sa Oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 18.9.2024, od Centrum dražieb s. r. o., Jesenského 27, 040 01 Košice, navrhovateľ JUDr. Bc. Filip Balla, správca, Hlavná 24, 040 01 Košice, č.z.1874/24

údaje

Bez zápisu

6

Stibila Ján r. Stibila, Hrobáková 1637/9, Bratislava-mestská časť Petržalka, PSČ 851 02, SR, Dátum narodenia:05.10.1985

1/4

ly nadobudnutia

dohody o zrušení podielového spoluvlastníctva V 1310/03 z.d.18.7.2003

ena údajov tit. R 800/2019 z.d. 18.10.2019, č.z. 2883/19

namky

Bez zápisu

údaje

Bez zápisu

Správcovia

Počet správcov: 0

číslo

Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi

Bez zápisu

Nájomcovia

Počet nájomcov: 0

číslo

Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi

Bez zápisu

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

číslo

Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi

Bez zápisu

nadobudnutia

Bez zápisu

namky

Bez zápisu

údaje

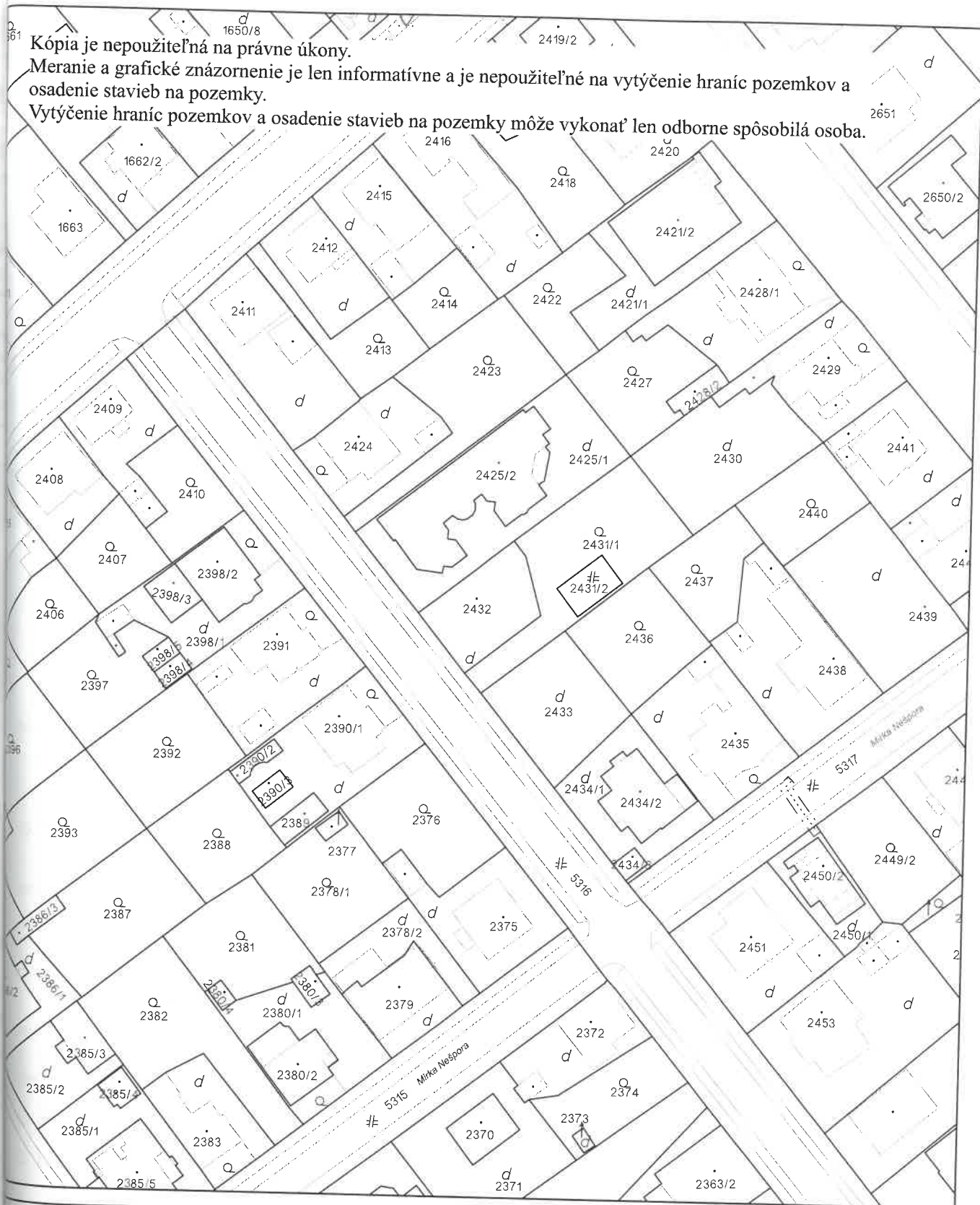
Bez zápisu

SŤ C: Ťarchy

ozemku, avbe, k stníkovi	Znenie ťarchy
adové o tníka	Vecné bremeno - právo doživotného bývania v dome a doživotné právo užívania nehnuteľnosti parcely reg. „C“ č. 2431/1, č. 2431/2, č. 2432, rodinný dom súp. č. 3571 na parcele registra „C“ č. 2432 v prospech Ing. Jána Stibilu, nar. 22.12.1955, Štefana Moyzesa 3571/23, 071 01 Michalovce, V-1310/2003, z.d.18.07.2003, č.z. 1290/03 na spoluvlastnícky podiel pod B1 v 1/4 a B6 v 1/4. - Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č.X-74/2020/ST z.d.22.10.2020, X-74/2020, čz-3161/20
1	
adové o tníka	Vecné bremeno - právo doživotného bývania v dome a doživotné právo užívania nehnuteľnosti parcely reg. „C“ č. 2431/1, č. 2431/2, č. 2432, rodinný dom súp. č. 3571 na parcele registra „C“ č. 2432 v prospech Ing. Jána Stibilu, nar. 22.12.1955, Štefana Moyzesa 3571/23, 071 01 Michalovce, V-1310/2003, z.d.18.07.2003, č.z. 1290/03 na spoluvlastnícky podiel pod B1 v 1/4 a B6 v 1/4. - Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č.X-74/2020/ST z.d.22.10.2020, X-74/2020, čz-3161/20
6	

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

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



Okres Michalovce	Obec Michalovce	Katastrálne územie Michalovce
Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2432		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
pôsobom z ISKN 24. 3. 2025 16:50:01 21. 3. 2025 18:00:00	Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

Číslo: OPA: 598/89

Michalovce dňa: 18.7.1989

Vec: Žiadosť o vydanie užívacieho povolenia pre stavebníka:

Ján S t i b i l a st., ul. Partizánska 6, Michalovce

Mestský národný výbor - odbor OPA v Michalovciach na základe žiadosti zo dňa 10.5.1989 pod č. Výst. OPA-598/89 a vykonanej kolaudácie zo dňa 9.6.1989 v zmysle § 82 odst. 1 stavebného zákona č. 50/1976 Zb.,

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

na novostavbu rodinného domu vystavenú na základe rozhodnutia - stavebného povolenia vydaného tunajším odborom pod čísl. Výst. ÚP-440/87 zo dňa 12.6.1987

Kolaudácia vykonaná dňa 9.6.1989

Podľa oznámenia stavebníka stavba ukončená dňa 9.5.1989.

Kolaudáciou bolo zistené, že stavba rodinného domu - dvojbytu

je - ~~max~~ vykonaná podľa schválenej dokumentácie, prípadne s týmito nepatrnými zmenami: povolená zmena pri vstupe do rodinného domu.

Odôvodnenie:

Z dôvodu, že stavba je už ukončená - obývania schopná, prípadne k jej ukončeniu je potrebné vykonať práce, ktoré nebránia užívaniu stavby, muselo byť rozhodnuté tak, ako to je vyššie uvedené.

Správny poplatok bol zahrnutý v poplatku za vydanie stavebného povolenia.

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia cestou tunajšieho odboru ku OV a ÚP ONV v Michalovciach.

Na vedomie:

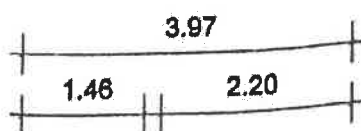
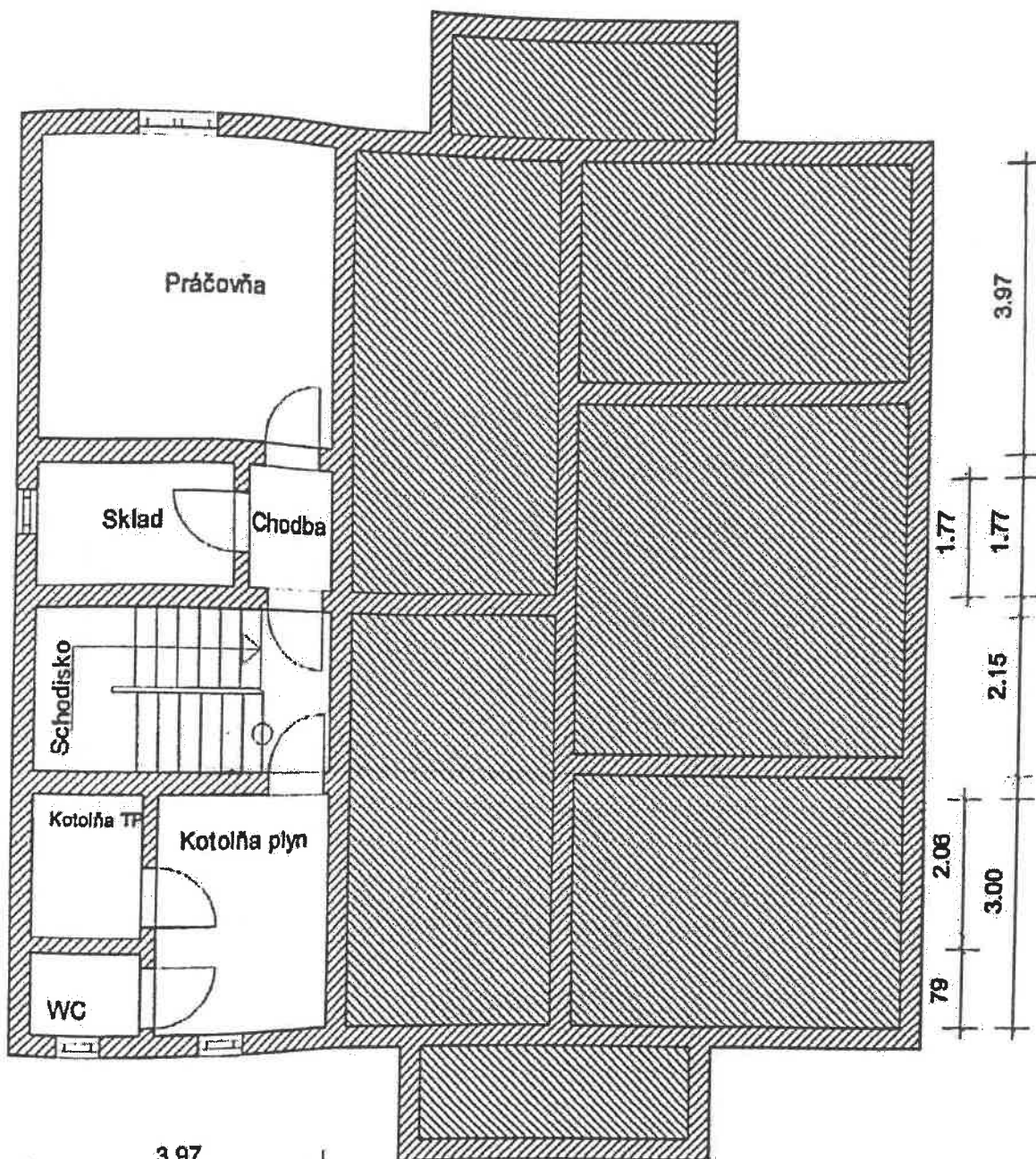
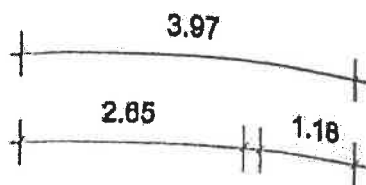
1. ONV - OV a ÚP Michalovce
2. MsNV - PFO Michalovce
3. MsNV - OMH a org. odb. Michalovce
4. Geodézia Michalovce

Preverila : Hirková

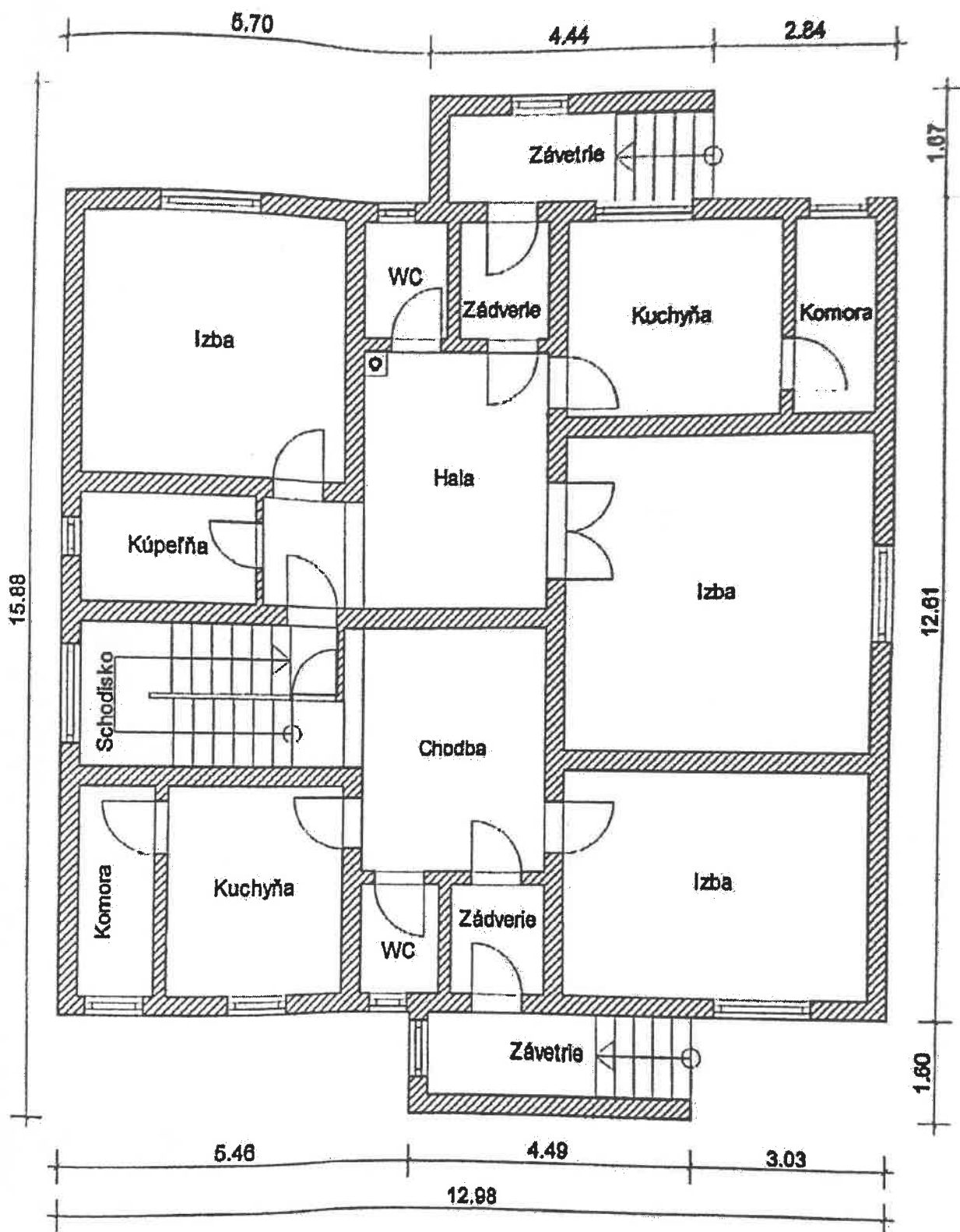


Vedúci odboru OPA:

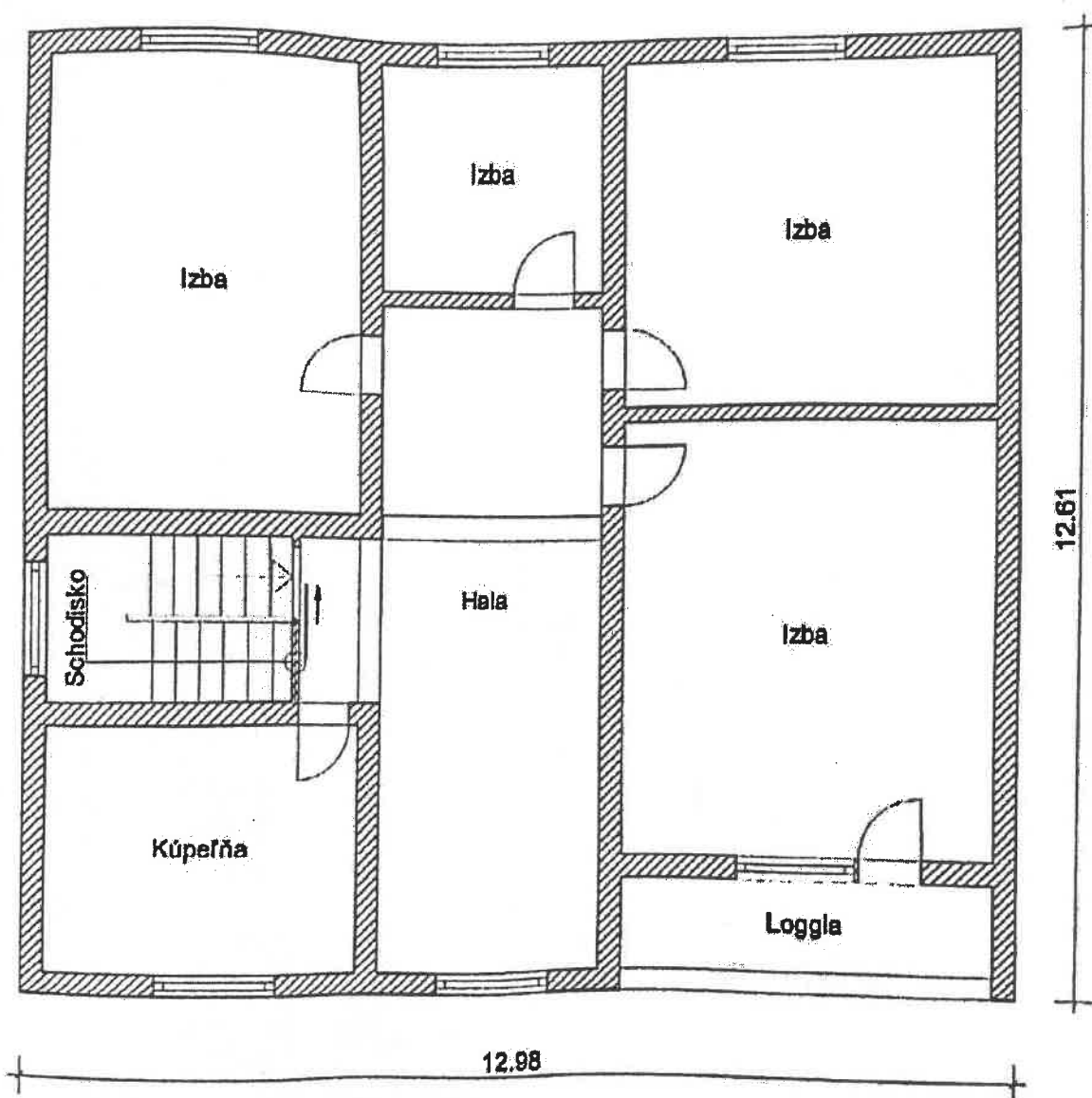
Ivan Holický



RD Michalovce
č.s. 3571 1.PP
15.11.2019
1:100



RD Michalovce
 č.s. 3571 1. NP
 15.11.2019
 1 : 100



RD Michalovce

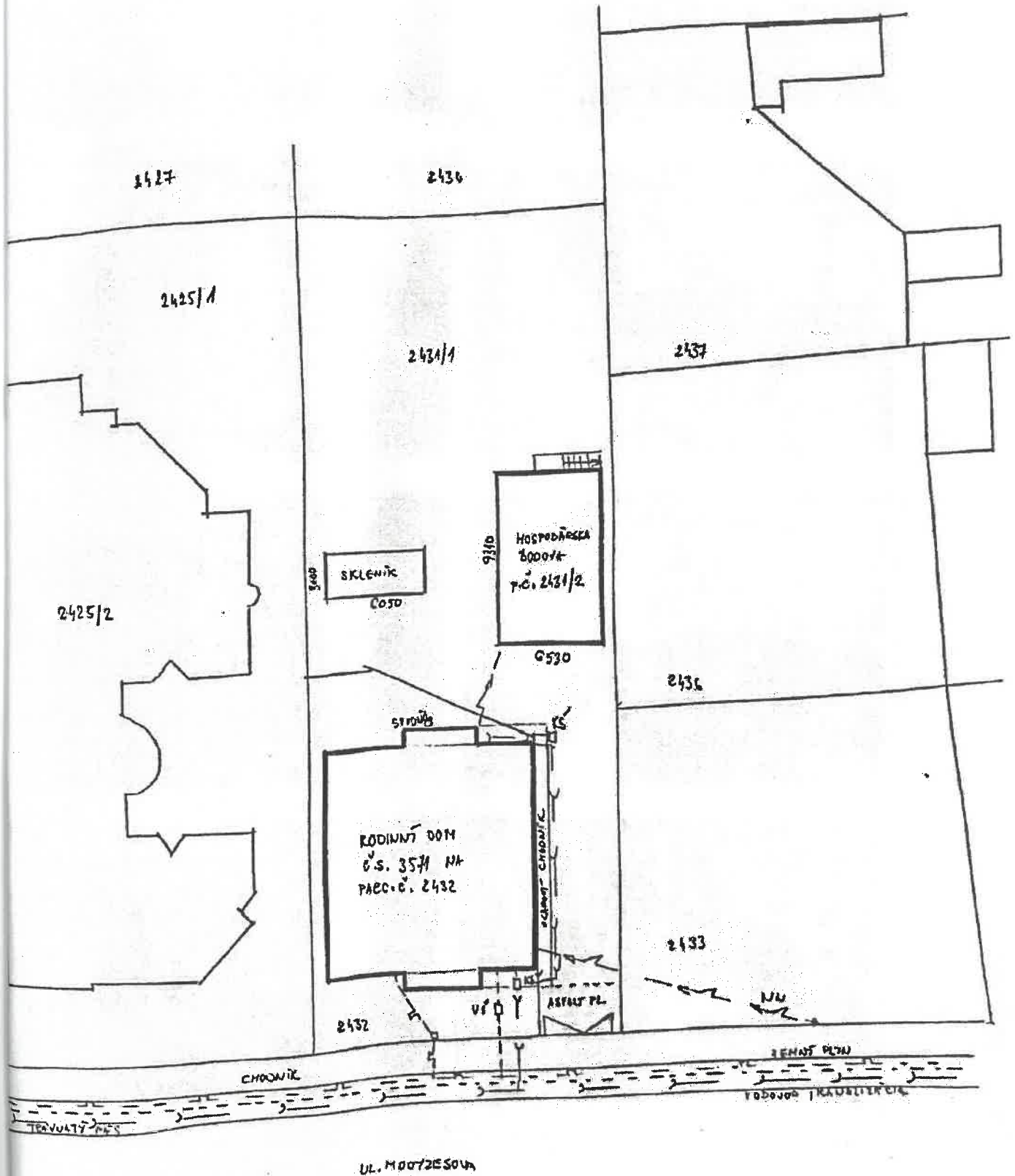
č.s. 3571 2.NP

15.11.2019

1:100

SITUÁCIA

Rodinný dom č.s. 3571, na parc. ČKN č. 2432, k.ú. Michalovce



Fotodokumentácia



Pohl'ady na rodinný dom



I.PP - Pracovňa



I.PP - Plynová kotolňa



I.PP - Kotolňa TP



I.PP - Sprcha



I.NP - Izba



I.NP - Izba



I.NP - Izba



I.NP - Hala



I.NP - Kuchyňa 1



I.NP - Kuchyňa 1



I.NP - Kuchyňa 2



I.NP - Kupeľňa



I. NP – Kúpeľňa



I.NP – WC 1



I.NP – WC 2



Schodisko



II.NP – Hala



II.NP – Hala



II.NP – Izba



II.NP – Izba



II.NP – Izba



II. NP – Izba



II.NP – Kúpeľňa



II:NP – Kúpeľňa



Dvoj garáž – Pohľady



I.NP



I.PP



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911091.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 10/2025.

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

V Michalovciach, 24.03.2025

Ing. Ružena Heželyová



