

Znalec: Ing. Miroslav Dutko, 072 15 Budkovce 156, evidenčné číslo 910673,
tel. 0905 465 770

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21,
040 01 Košice, IČO: 35 583 936

Číslo spisu (objednávky): Objednávka PDS-006/5-2018-MŠ, zo dňa 12.02.2018

ZNALECKÝ POSUDOK xxx/2018

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty na nehnuteľnosti evidované na LV č. 1796 a to rodinný dom č.s. 601 na parc. CKN č. 821/3 s príslušenstvom a pozemky parcely CKN č. 821/2, 821/3, v k.ú. Čaklov, obec Čaklov, okres Vranov nad Topľou, pre účel vykonania dražby.

Počet listov (z toho príloh): 53(31)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu na nehnuteľnosti evidované na LV č. 1796 a to rodinný dom č.s. 601 na parc. CKN č. 821/3 s príslušenstvom a pozemky parcely CKN č. 821/2, 821/3, v k.ú. Čaklov, obec Čaklov, okres Vranov nad Topľou, pre účel vykonania dražby.

2. Dátum vyžiadania posudku: 12.02.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 08.03.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 06.04.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-006/5-2018-MŠ, zo dňa 12.02.2018,
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, zo dňa 12.02.2018, č.j. PDS-006/5-2018-MŠ,
- Znalecký posudok č. 37/2004 vypracovaný znalcom Ing. Vladimír Pavúk, Sečovská polianka 747, s fotodokumentáciou a prílohami,

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1796, k.ú. Čaklov, zo dňa 07.03.2018, vytvorený cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Čaklov, zo dňa 07.03.2018, vytvorená cez katastrálny portál,
- Indexy stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4. štvrtrok 2017, zdroj "ŠŤ SR",
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu.
- Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení vyhl. 500/2005, 605/2008, 33/2009, 254/2010, 107/2016, 213/2017.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

- Zákon č. 568/2007 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2017 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.

- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský - Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Nie sú.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a predpisov.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2017.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 1796, k.ú. Čaklov

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parcela 821/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 549 m²,

- parcela 821/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 195 m²,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Rodinný dom č.s. 28 na parc. CKN č. 99,

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Bužo Peter, nar. 13.05.1966 a Iveta Bužová r. Tomášová, nar. 30.06.1967, 094 35, Čaklov, č. 601, SR; podiel 1/1,

Poznámka:

- Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie č.Ex 352/12 Exekútorským úradom Poprad, s.e.Mgr.Viera Lesňáková, so zákazom nakladania s nehnuteľnosťou, č.sp.P 563/2014 - 149/14.
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom OTP banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916 formou dobrovoľnej dražby, P 624/2016 - 263/16
- Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 041 01 Košice, IČO: 36583936 formou dobrovoľnej dražby, P-10/2018 - 3/18

Titul nadobudnutia

- Kúpna zmluva č. 4K000203, GP č. 34331450 032/03, č.sp.V 1952/2003 - 87/03.
- Žiadosť o zápis domu, Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 156/2005, č.sp.Z 777/2005 - 64/05.

C. Ďarchy:

Por. č. 1

OTP Banka Slovensko, Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vyplýva zo zmluvy o hypotekárnom úvere č. 009/5011/04HU, č.sp.V 589/2004 - 58/04.

Por. č. 1

OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, vzniknutej podľa Zmluvy o poskytnutí hypotekárneho úveru reg.č. 019/5011/04HU zo dňa 8.9.2004, č.sp.V 1226/2004 - 106/04.

Por. č. 1

Exekútorský úrad Košice, Werferova 1, súdny exekútor JUDr. Mgr. Andrej Dembický, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. Ex 3857/2009-22 MH, č.sp.P 935/2010, Z 1469/2010, č.sp.P 1334/2010, Z 2244/2010 - 180/10.

Por. č. 1

Exekútorský úrad košice,s.e.JUDr.Mgr.Andrej Dembický.Exekučný príkaz na zriadenie exekučného zálož.práva na nehnuteľ.č.EX 1816/2010-18MB,č.sp.Z 2605/11-158/11
Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Bratislava,s.e. Mgr.Vladimír Cipár, na základe exekučného príkazu č.EX 3826/2013-31 zo dňa 28.7.2 - 015,Z 2036/2015-227/15

Iné údaje:

Vyjadrenie Obvodného pozemkového úradu vo Vranove n.T. č. 176/2004, č.sp.R 6/2004 - 49/04.

GP č. 10806881 - 53/2004, č.sp.V 589/2004 - 58/04.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.03.2018 o 9.00 hod., na základe Výzvy umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, zo dňa 12.02.2018, č.j. PDS-006/5-2018-MŠ, iba za účasti znalca. Vlastníci nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnili ani sa neospravedlnili, čím mi nehnuteľnosť nebola prístupná. Obhliadku nehnuteľnosti a fotodokumentáciu som vykonal z verejne prístupných pozemkov.

Následne boli realizované dva neúspešné pokusy na obhliadku a zameranie nehnuteľností v dňoch 13.03.2018 a 04.04.2018.

Vzhľadom na skutočnosť, že mi nebola umožnená obhliadka a zameranie nehnuteľnosti, znalecký posudok som vypracoval z dostupných údajov v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z.. Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol znalecký posudok 37/2004 zo dňa 18.08.2004, ktorý vypracoval znalec Ing. Vladimír Pavúk, Sečovská Polianka 747, s fotodokumentáciou a prílohami. Údaje z tohto znaleckého posudku som použil pri stanovení VŠH predmetnej nehnuteľnosti.

Fotodokumentácia exteriéru vyhotovená dňa 08.03.2018, 13.03.2018 a 04.04.2018.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi bola iba tá, ktorá sa nachádzala v predložennom znaleckom posudku z r. 2004 a nachádza sa aj v prílohách tohto posudku. V tomto znaleckom posudku sa nenachádzal doklad o veku stavby, nachádzali sa pôdorysy podlaží a farebná fotodokumentácia. Ohodnotenie bolo na rozostavanú stavbu pred kolaudáciou, viď geometrický plán na zameranie rodinného domu parc. č. 821/3 na vydanie kolaudačného rozhodnutia zo dňa 26.03.2004.

Na LV č. 1796 je v časti B Vlastníci uvedený titul nadobudnutia - /žiadosť o zápis domu, Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 156/2005, č.sp.Z 777/2005 - 64/05/ , z čoho je možné usúdiť, že rodinný dom bol dokončený v roku 2005.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, drobné stavby nie sú zakreslené v katastrálnej mape.

e) Porovnanie údajov katastra so skutočným stavom :

Stavba je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Popisné údaje katastra nehnuteľností zodpovedajú skutkovému stavu.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Prístup k stavbe je z miestnej komunikácie.

Na LV je zapísané záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, Štúrova 5, 813 54 Bratislava a exekučne príkazy.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Rodinný dom č.s. 601 na parc. CKN č. 821/3,

- Parc. CKN č. 821/2, 821/3,

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 601 na parc. CKN č. 821/3, k.ú. Čaklov

POPIS STAVBY

Celkový popis: Dvojpodlažná, nepodpivničená stavba postavená na rovinatom pozemku. Samostatne stojaca v uličnej zástavbe domov pre bývanie s bežným štandardom vybavenia (v danej lokalite), v okrajovej časti obce Čaklov.

Stavba s možným napojením na verejné siete plynovodu, elektrického rozvodu, studňu. Prístup ku stavbe je z verejnej komunikácie.

Rok postavenia stavby nedokladovaný. Podľa údajov uvedených na LV - rozhodnutie o určení súpisného čísla bol dom postavený v roku 2005. Podľa vyjadrenia susedov bol dom využívaný na bývanie a predajňu potravín, o čom svedčí reklamná tabuľa na dome. V čase obhliadky bol dom uzatvorený neprístupný.

Technické riešenie:

- Základy - 1. NP - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - 1. NP, 1. PK - murované z iných materiálov - pórobetónové tvárnice v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - 1. NP, 1. PK - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. NP - s rovným podhladom betónové monolitické; 1. PK - s rovným podhladom drevené trámové
- Schodisko - 1. NP - cementový poter
- Strecha - krovy - 1. NP - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - 1. NP - lepenkové lepenkový šindel; klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z pozinkovaného plechu len žlaby a zvozy, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. NP, 1. PK - vápenné a vápenno-cementové hladké, nedokončené, čiastočne poškodené vplyvom pôsobenia vody,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. NP, 1. PK - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - 1. NP, 1. PK - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; 1. NP, 1. PK - vane; 1. NP, 1. PK - WC min. do výšky 1 m; 1. NP - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene); 1. PK - samostatnej sprchy
- Výplne otvorov - dvere - 1. NP, 1. PK - hladké plné alebo zasklené; okná - 1. NP, 1. PK - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP - podlahoviny gumové, z PVC, líno; 1. PK - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a podlahy ost. miestností - 1. NP - keramické dlažby; 1. PK - lepené povlakové podlahy
- Vybavenie kuchýň - 1. NP - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; 1. NP - plynový sporák, sporák na propán-bután; 1. NP - odsávač pár; 1. NP - drezov umývadlo nerezové alebo plastové; 1. NP - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - 1. NP, 1. PK - vaňa plastová jednoduchá; 1. NP, 1. PK - umývadlo; 1. PK - samostatná sprcha; vodovodné batérie - 1. NP, 1. PK - pákové nerezové so sprchou; 1. NP, 1. PK - pákové nerezové; záchod - 1. NP, 1. PK - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - 1. NP, 1. PK - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - 1. NP - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - 1. NP, 1. PK - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. NP - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - 1. NP, 1. PK - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. NP - svetelná, motorická; 1. PK - svetelná; elektrický rozvádzač - 1. NP - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - 1. NP - rozvod zemného plynu

Prvky dlhodobej životnosti sú pôvodné, dom je skolaudovaný. Vybavenosť a použité prvky boli uvažované podľa údajov v predloženom znaleckom posudku, dokončenosť uvažovaná na 100 %, čiastočne upravené podľa reálneho stavu viditeľných prvkov. Životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek, dlhodobejšie nevyužívanie a technický stav, predpokladám na 90 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na halu, kuchyňu, schodisko, kúpeľňu, komoru, obývaciu izbu, izbu, kotolňu, zádverie a závetrie.

1. Podkrovie

Dispozične je podlažie členené na tri izby, halu, chodbu, kúpeľňu, komoru a dve loggie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2005	17,51*8,98+11,61*2,92+ 2,22*1,97+1,32*1,97/2+ 1,22*1,97/2	198,02	120/198,02=0,606
1. Podkrovie	2005	17,51*8,98+11,61*2,92+ 2,22*1,97+1,32*1,97/2+ 1,22*1,97/2	198,02	120/198,02=0,606

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	100	520,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955	100	955,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	40	8,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	70	126

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	6915		6849,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	50,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220	100	220,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	100	60,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0

40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpelne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1365		1365,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	100	520,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	40	70	28
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	30	70	21
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	100	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	100	95,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	3395		3354,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútročné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	Spolu	450		450,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6915 + 1365 * 0,606) / 30,1260$	$(6849 + 1365 * 0,606) / 30,1260$	256,99	254,80
1. Podkrovia	$(3395 + 450 * 0,606) / 30,1260$	$(3354 + 450 * 0,606) / 30,1260$	121,75	120,38

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	13	77	90	14,44	85,56
1. Podkrovia	2005	13	77	90	14,44	85,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	$256,99 \text{ €/m}^2 * 198,02 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	116 220,66
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$254,80 \text{ €/m}^2 * 198,02 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	115 230,26
Technická hodnota	85,56% z 115 230,26	98 591,01

1. Podkrovie z roku 2005		
Východisková hodnota	121,75 €/m ² *198,02 m ² *2,404*0,95	55 059,99
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	120,38 €/m ² *198,02 m ² *2,404*0,95	54 440,42
Technická hodnota	85,56% z 54 440,42	46 579,22

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	116 220,66	115 230,26	98 591,01
1. podkrovné podlažie	55 059,99	54 440,42	46 579,22
Spolu	171 280,65	169 670,68	145 170,23

Dokončenosť stavby: (169 670,68€ / 171 280,65€) * 100 % = **99,06%**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot od ulice na parc. CKN č. 821/2

Plot od ulice pred domom na parc. CKN č. 821/2, dĺžky 6,50 m, je z betónových prefabrikovaných tvárnic. Výška plotu je 1,00 m. Pohľadová výška výplne je 1,00 m. Plot bol podľa prehlásenia susedov postavený okolo roku 2005. Ďalšia časť plotu je na parc. č. 821/4. Vek 13 rokov. Na základe technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plotu na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	6,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	6,50m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 6,50 m
Pohľadová plocha výplne: 6,50*1,00 = 6,50 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc. CKN č. 821/2	2005	13	17	30	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 6,50\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,404 * 0,95$	717,00
Technická hodnota	56,67 % z 717,00 €	406,32

2.2.2 Studňa na parc. CKN č. 821/2

Kopaná studňa zo železobetónových skruží pred domom na parc. CKN č. 821/2, hĺbka 10,00 m, urobená okolo roku 2004, vek 14 rokov. Predpokladaná životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 10 m
 Priemer: 800 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ:
 do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. CKN č. 821/2	2004	14	86	100	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 2,404 * 0,95$	2 634,36
Technická hodnota	86,00 % z 2 634,36 €	2 265,55

2.2.3 Prípojka vody na parc. CKN č. 821/2

Prípojka vody zo studne do domu. Vodovodná prípojka je z PVC rúr DN 40, celková dĺžka 20,00 m, zriadená okolo r. 2005. Predpokladaná životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parc. CKN č. 821/2	2005	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	1 940,77
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1 940,77 \text{ €}$	1 436,17

2.2.4 Elektrická prípojka na parc. CKN č. 821/2

Elektrická prípojka na parc. CKN č. 821/2 do domu zemná Cu 4*16 mm², celková dĺžka 6,00 m, zriadená v r. 2005. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

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.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	10,46 €/bm
Počet merných jednotiek:	6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc. CKN č. 821/2	2005	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,404 * 0,95$	238,84
Technická hodnota	74,00 % z 238,84 €	176,74

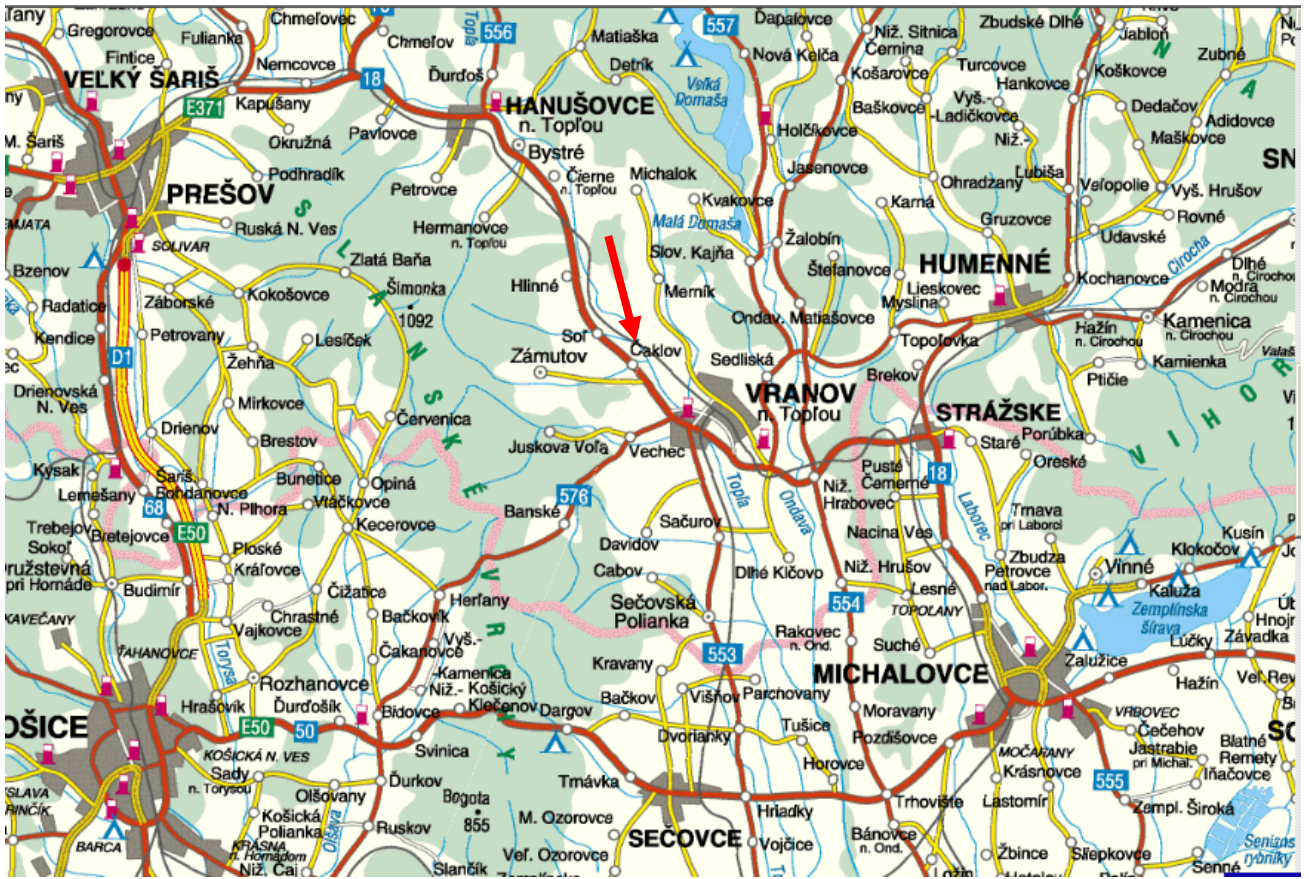
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 601 na parc. CKN č. 821/3, k.ú. Čaklov	169 670,68	145 170,23
Plot od ulice na parc. CKN č. 821/2	717,00	406,32
Studňa na parc. CKN č. 821/2	2 634,36	2 265,55
Prípojka vody na parc. CKN č. 821/2	1 940,77	1 436,17
Elektrická prípojka na parc. CKN č. 821/2	238,84	176,74
Celkom:	175 201,65	149 455,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v súvislé zastavanej časti obce Čaklov, v lokalite výstavby rodinných domov, cca 5 km od okresného mesta Vranov nad Topľou. Prístup k objektu je z miestnej komunikácie. Dom je situovaný v rovinnom teréne, orientovaný hlavnými miestnosťami na juh a východ. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie a podkrovie. Možnosť napojenia na rozvod elektro, vlastnú studňu, žumpu, zemný plyn. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov. Obec Čaklov má 2260 obyvateľov, má obchody so zmiešaným tovarom, kultúrny dom, zdravotné stredisko, materskú školu, základnú školu, poštu, malé obchodné jednotky, obecný úrad, športové ihrisko. Dopravné spojenie je autobusovou dopravou. Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako rodinný dom.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky slúžil svojmu účelu ako rodinný dom, bol neobývaný, vnútorná časť domu nebola sprístupnená. Podľa vyjadrenia susedov je majiteľ je dlhodobo mimo územia SR. Obsahuje jednu bytovú jednotku s príslušenstvom a predpokladaným štandardným vybavením. Svojim dispozičným riešením, technickým stavom a použitými stavebnými materiálmi môže spĺňať priemerné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré vplyvajú na využívanie nehnuteľnosti - rodinný dom bol postavený v roku 2005 na základe stavebného povolenia. Určité obmedzenie tvoria zápisy na LV č. 1796 - je zapísané záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, Štúrova 5, 813 54 Bratislava a exekučne príkazy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Rodinný dom č.s. 601 na parc. CKN č. 821/3 je postavený v súvislé zastavanej časti obce Čaklov, v lokalite výstavby rodinných domov, ccir. 5 km od okresného mesta Vranov nad Topľou. Prístup k objektu je z miestnej komunikácie. Dom je situovaný v rovinnom teréne, orientovaný hlavnými miestnosťami na juh. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie a podkrovia. Možnosť napojenia na rozvod elektro, vlastnú studňu, žumpu, zemný plyn. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov. Obec Čaklov má 2260 obyvateľov, má obchody so zmiešaným tovarom, kultúrny dom, zdravotné stredisko, materskú školu, základnú školu, poštu, malé obchodné jednotky, obecný úrad, športové ihrisko. Dopravné spojenie je autobusovou dopravou. Dopyt po nehnuteľnostiach v obci, hodnotenej lokalite, je nižší. Rodinný dom v čase obhliadky sa nevyužíval, predtým slúžil ako rodinný dom a predajňa potravín. V okolí sú obchody so zmiešaným tovarom, kultúrny dom, zdravotné stredisko, materskú školu, základnú školu, poštu, malé obchodné jednotky, obecný úrad, športové ihrisko. Dopravné spojenie je autobusovou dopravou. Možnosť rozšírenia stavby je minimálna, nehnuteľnosť ako rodinný dom v čase obhliadky bol bez výnosu. V blízkosti je súvislá zástavba rodinných domov, marginalizovaná komunita, škola, objekty bývalého poľnohospodárskeho družstva. Nehnuteľnosť hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť.

Obec Čaklov má 2260 obyvateľov.

Výsledná všeobecná hodnota zohľadňuje taktiež charakter nehnuteľnosti, mieru nezamestnanosti a záujem o danú lokalitu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,250	10	2,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				

	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	Spolu			180	52,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 52,89 / 180$	0,294
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 149\,455,01 \text{ €} * 0,294$	43 939,77 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky v k.ú. Čaklov

POPIS

Pozemky na predloženom LV č. 1796, k.ú. Čaklov - parc. CKN č. 821/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 549 m², parc. CKN č. 821/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 195 m². Pozemky sú situované v k.ú. Čaklov, obec Čaklov, okres Vranov nad Topľou v súvislej zástavbe rodinných domov, v okrajovej časti obce, s priemernou vybavenosťou infraštruktúry. Prístup je z miestnej komunikácie.

Terén je rovinatý. V blízkosti je súvislá zástavba rodinných domov, marginalizovaná komunita. Polohu hodnotím ako obec, vzdialenú cca 5 km od okresného mesta Vranov nad Topľou.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
821/2	zastavané plochy a nádvoria	549	549,00	1/1	549,00
821/3	zastavané plochy a nádvoria	195	195,00	1/1	195,00
Spolu výmera					744,00

Obec:

Čaklov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80

všeobecnej situácie		
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydlií obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,60
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,60 * 0,90 * 1,00 * 1,25 * 1,00 * 1,00$	0,5400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,5400$	1,79 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 744,00 \text{ m}^2 * 1,79 \text{ €/m}^2$	1 331,76 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 821/2	982,71
parcelsa č. 821/3	349,05
Spolu	1 331,76

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 43 939,77 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 1 331,76 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 601 na parc. CKN č. 821/3, k.ú. Čaklov	42 680,04
Plot od ulice na parc. CKN č. 821/2	119,46
Studňa na parc. CKN č. 821/2	666,07
Prípojka vody na parc. CKN č. 821/2	422,23
Elektrická prípojka na parc. CKN č. 821/2	51,96
Spolu stavby	43 939,77
Pozemky	
Pozemky v k.ú. Čaklov - parc. č. 821/2 (549 m ²)	982,71
Pozemky v k.ú. Čaklov - parc. č. 821/3 (195 m ²)	349,05
Spolu pozemky (744,00 m²)	1 331,76
Spolu VŠH	45 271,53
Zaokrúhlená VŠH spolu	45 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **45 300,00 €**

Slovom: Štyridsaťpäťtisícristo Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Rodinný dom v k.ú. Čaklov je situovaný v súvislej zástavbe rodinných domov. Prístup k domu je z miestnej komunikácie.

Na LV je zapísané záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, Štúrova 5, 813 54 Bratislava a exekučne príkazy.

V Budkovciach dňa 6.4.2018

Ing. Miroslav Dutko

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1796, k.ú. Čaklov, zo dňa 07.03.2018, vytvorený cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Čaklov, zo dňa 07.03.2018, vytvorená cez katastrálny portál,
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-006/5-2018-MŠ, zo dňa 12.02.2018,
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, zo dňa 12.02.2018, č.j. PDS-006/5-2018-MŠ,
- Znalecký posudok č. 37/2004 vypracovaný znalcom Ing. Vladimír Pavúk, Sečovská polianka 747, s fotodokumentáciou a prílohami,
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910673.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom ***/2018.

Podpis znalca

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.