Znalec: **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
Trieda SNP 77, 040 11 Košice, tel.: 0904 932 423,
ev. č. znalca : 915070

Zadávateľ posudku: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 09.08.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 65/2018

Vo veci:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných na **LV č. 663,** vedenom Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, okres: Košice - okolie, obec: Družstevná pri Hornáde, katastrálne územie: Malá Vieska, a to:

- **rodinný dom súpisné číslo 143** na parcele registra C-KN parcelné číslo 391,
- pozemok parcela registra C-KN s parcelným číslom 391 zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m2,

za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet listov posudku (z toho príloh): 34 (11)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 3+ 1xCD + 1x archív znalca

V Košiciach : 22.09.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:
- Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných na LV č. 663, vedenom Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, okres: Košice - okolie, obec: Družstevná pri Hornáde, katastrálne územie: Malá Vieska:
- rodinný dom súpisné číslo 143 na parcele registra C-KN parc. č. 391,
- pozemok parcela registra C-KN s parcelným čís. 391 zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m2,
za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

1.2. Účel posudku:
- za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):
11.09.2018

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje(dátum obhliadky):
22.09.2018

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:
1.5.1. Dodané objednávateľom:
• Objednávka zo dňa 09.08.20118
• Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby.
• Znalecký posudok č. 49/2017,vypracoval znalec Ing. Ján Greguš dňa 11.04.2017
• Fotografie vonkajších a vnútorných priestorov rodinného domu vyhotovené v roku 2017
1.5.2. Obstarané znalcom:
• Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 663, vystavený správou katastra Košice - okolie zo dňa 13.09.2018
• Kópia katastrálnej mapy, vystavená správou katastra Košice - okolie, zo dňa 13.09.2018
• Fotodokumentácia vyhotovená 11.09.2018

1.6.Použitý právny predpis:
- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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
- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl.)
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.
-Vyhláška MS SR 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 v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
-Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./
-Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
-Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
-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 – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

-Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely
-STN 73 4301 Budovy na bývanie
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k II. štvrťroku 2018 /aktuálne v čase ohodnotenia/
- Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:
Základné pojmy
Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :
- porovnávaciu metódu; - kombinovanú metódu; - výnosovú metódu; - metódu polohovej diferenciácie
Porovnávacia metóda používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.
Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.
Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.
Metóda polohovej diferenciácie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciácie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciácie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
VŠHS = TH * kPD (€)
kde: TH - technická hodnota stavieb (€),
kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)
Metóda polohovej diferenciácie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)
Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :
VH = M x (RU x kCU x kV x kZP x kVP x kK x kM) {EUR}

kde :	M - počet merných jednotiek	kZP - koeficient zastavanej plochy
	RU - rozpočtový ukazovateľ	kVP - koeficient výšky podlaží
	kCU - koeficient nárastu cien	kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky
	kV - koeficient vybavenosti	kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).
Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:
• Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti -" Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metódy:
•Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.
•Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a konkrétny typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnania. Použitie kombinovanej metódy nie je vhodné, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Nehnuteľnosť len čiastočne využiteľná na prenájom. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele použité, publikované v „ Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb". Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa aktuálnych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, platných pre II. štvrťrok 2018. Vo výpočte uvažujem s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu 11.09.2018. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - KROS Žilina v spolupráci s USI Žilina.
Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.: „Ohodnotenie predmetu dražby:
(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.
(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.
(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.
(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciácie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciácie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpnym cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.
Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácií má každé polohové kritérium určený svoj vplyv (váhu) na hodnotu.

1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:
Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 663 v k. ú. Malá Vieska, obec Družstevná pri Hornáde, okres Košice - okolie. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 663 zo dňa 13.09.2018

ČASŤ A: Majetková podstata:
-Parcely registra „C "evidované na katastrálnej mape :

parcelné číslo	výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	druh ch.n.
391	365	zastavané plochy a nádvoria	15		1	

Legenda: Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1- Pozemok umiestnený v zastavanom území obce

-Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
143	391	10	Rod. dom	1

Legenda: Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
1 AA Reality Košice s.r.o., Osloboditeľov 37, Košice, PSČ 040 17, SR,
IČO: 45910227 Spoluvlastnícky podiel :1/1
Titul nadobudnutia:
Z 2078/17 zo dňa 29.5.2017 - tit. N207/2017, NZ17369/2017 osvedčenie priebehu vykonania dobrovoľnej dražby zo dňa 23.5.2017 - č.z.97/17

ČASŤ C: Ťarchy:
Bez zápisu
Iné údaje:
Bez zápisu

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
• Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná 11.09.2018. Objekt nebol sprístupnený. Fotodokumentácia bola vyhotovená z ulice. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. odsek 3. : podľa poskytnutých dostupných údajov a to znaleckého posudku č. 49/2017 vypracovaného znalcom Ing. Jánom Gregušom.
• Skutkový stav nehnuteľností je zakreslený a nafotený v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:
• Projektová dokumentácia stavby nebola predložená. K obhliadke bol poskytnutý znalecký posudok č. 49/2017 vypracovaný Ing. Jánom Gregušom s náčrtom pôdorysu 1.NP. Vek stavby je stanovený na základe priložených dokladov - potvrdenia obecného úradu Družstevná pri Hornáde, zo dňa 19.9.2007, číslo 1/2007-196. Podľa tohto potvrdenia bol rodinný dom postavený v roku 1924. Životnosť a opotrebovanie rodinného domu je stanovené lineárnou metódou. Základná životnosť je stanovená na 120 rokov. (Podľa metodiky - Rodinné domy životnosť 80 - 120 rokov, v závislosti od konštrukcie a technického stavu).

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, LV č. 663 a katastrálna mapa boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. V LV č. 663 sú - rodinný dom so súp. č. 143 a pozemok parc. č. 391 evidované a zakreslené v katastrálnej mape.

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
1/rodinné domy:
• rodinný dom súpisné číslo 143, na parc. č. 391
2/ Príslušenstvo:
• plot
• vonkajšie úpravy - vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, plynová prípojka, elektrická prípojka, spevnené plochy a vonkajšie schody
3/pozemky:
- pozemok parcela registra C-KN č. 391 zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m2,

1.7.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
- nenachádzajú sa

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY
2.1 RODINNÉ DOMY
2.1.1 Rodinný dom súp. č.143, na parc. č. 391, Družstevná pri Hornáde, ul. Varovecká 3

POPIS STAVBY
Vzhľadom na skutočnosť, že znalcovi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, znalecký posudok je vypracovaný v zmysle ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, t.j. podľa predložených dostupných podkladov, ktoré má dražobník k dispozícií a to : znaleckého posudku č. 49/2017 vypracovaného Ing. Jánom Gregušom za účelom dobrovoľnej dražby.
Popis rodinného domu:
Rodinný dom súp. č. 143 je situovaný v zastavanej časti obce v zástavbe rodinných domov na parcele číslo 391 ako samostatne stojací, rohový dom v lokalite obce Družstevná pri Hornáde. Jedná sa o jednopodlažnú murovanú stavbu čiastočne podpivničenú, pôdorysného obdĺžnikového tvaru so sedlovou strechou bez stavebného využitia povalového priestoru s eternitovou krytinou. Stavba je postavená na rovinatom teréne s čelnou orientáciou na svetovú stranu východ. Hlavný vstup do rodinného domu je z bočnej strany rodinného domu – južnej. RD je prístupný z miestnej asfaltovej komunikácie ul. Varovecká. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod STL plynu, elektrickú NN sieť, telekomunikačnú sieť, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Rodinný dom je napojený na elektrickú NN sieť, verejný vodovod, kanalizáciu a plyn z verejnej siete.
Zatriedenie stavby:
Stavba obsahuje jeden samostatný byt, spĺňa charakter rodinného domu.
KS 111 0 - Jednobytové budovy (JKSO 803 6 Domy rodinné jednobytové),
Index koeficienta cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia je 2,458 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu 0,95 pre ostatné obce. Vek stavby určujem v zmysle predloženého potvrdenia obecného úradu Družstevná pri Hornáde a stavebno-technických a materiálových charakteristík stavby. / podľa ZP 49/2017 Ing. Jána Greguša/
Predložený doklad o veku stavby dokladuje začiatok užívania RD rok 1924 čomu zodpovedá jeho technický stav podľa znaleckého posudku č. 49/2017 Ing. Jána Greguša. Opotrebovanie je primerané veku a užívaniu stavby. Opotrebovanie a životnosť je stanovené lineárnou metódou.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:
Základy - kamenné bez izolácie
Zvislé nosné konštrukcie - murivo 1.PP a 1.NP - kamenné hr. do 60 cm, deliace konštrukcie 1.NP - tehlové
Vodorovné nosné konštrukcie - strop nad 1.PP - klenbový, nad 1.NP - drevený trámový
Schodisko - 1.PP - cementový poter
Strecha - krov drevený väznicový sedlový, krytina - azbestocementové šablóny na debnení / eternit/, klampiarske konštrukcie strechy - žľaby a zvody z pozinkovaného plechu úplné
Úprava vonkajších povrchov - farebné omietky vonkajšie 1.PP, 1.NP - vápenné a vápenno-cementové hladké; 1.PP, 1.NP - špárované murivo; obklady fasád - 1.NP- obklady keramické
Vnútorné úpravy povrchov - vnútorné omietky vápenné štukové hladké, keramické obklady - kúpeľňa min. nad 1,35 m výšky; - obklad vane; WC min. do výšky 1 m, kuchyňa - min. pri linke
Výplne otvorov - okná - 1.PP - jednoduché oceľové, 1.NP - drevené dvojité s doskovým ostením, v časti aj plastové; dvere - 1.PP - zvlakové, 1.NP - hladké, plné alebo zasklené
Podlahy obytných miestností - 1.NP - veľkoplošné parkety laminátové, - dlažby a podlahy ostatných miestností - keramické dlažby
Vybavenie kuchýň - 1.NP - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou; odsávač pár; nerezové umývadlo drezové; kuchynská linka z materiálu na báze dreva
Vybavenie kúpeľne - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; - vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové; záchod splachovací s umývadlom;
Vnútorné inštalácie - 1.NP elektro 380V a 220V, vykurovanie - zdroj - kotol na plyn, doskové radiátory, alternatívny zdroj - akumulačné kachle, rozvod studenej a teplej vody, ohrev vody v elektrickom bojleri, voda privedená z verejného rozvodu, kanalizácia je z kuchyne a kúpeľne napojená na verejnú kanalizáciu.

Vnútorné rozvody:
- vodovod - rozvod studenej a teplej vody plastové, ohrev vody v elektrickom bojleri, ktorý je osadený v kúpeľni, voda privedená z verejného vodovodu
- kanalizácia - kanalizácia je zaústená do verejnej kanalizácie, rozvody z plastových rúr
- vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ÚK na plyn, 1.NP - lokálne - akumulačné kachle

- elektroinštalácia - 1.PP - svetelná; 1.NP - rozvody 220 a 380 V, elektrický rozvádzač s automatickým istením osadený na prízemí
- plynovod - 1.NP vnútorné rozvody zemného plynu

Dispozičné riešenie:
Rodinný dom je riešený ako jednopodlažný objekt v jednej časti nad zadnou izbou podpivničený. Tvorí ho jedna bytová jednotka, ktorá pozostáva z :
• **1.PP** - pivnica
• **1. NP / prízemie/** - vstup - predsieň, vpravo - kuchyňa a izba, vstup z predsiene do kúpeľne s WC, vľavo z predsiene - dve izby

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. PP	1924	1,2*(3,2*4,0)	15,36	120/15,36=7,813
1. NP	1924	6,1*18,3	111,63	120/111,63=1,075

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	**Osadenie do terénu**		
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	-
2	**Základy**		
	2.3.b kamenné - bez izolácie	-	200
3	**Podmurovka**		
	3.6.c podpivn. do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	270
4	**Murivo**		
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	-	690
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	-
5	**Deliace konštrukcie**		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	**Vnútorné omietky**		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	-	400
7	**Stropy**		
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
	7.3 klenbové	650	-
8	**Krovy**		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	**Krytiny strechy na krove**		
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	-	670
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	-	65
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14.	**Fasádne omietky**		
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	40

	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	45
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	-
	14.1.d špárované murivo nad 2/3	-	80
	14.3.d špárované murivo nad 1/3 do 1/2	15	-
	14.4.d špárované murivo do 1/3	10	-
15.	**Obklady fasád**		
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	-	45
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**		
	16.6 cementový poter	180	-
17	**Dvere**		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.8 zvlakové	110	-
18	**Okná**		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	-	340
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
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
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
30	**Rozvod vody**		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	-	35
31	**Inštalácia plynu**		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
	Spolu	**2480**	**5350**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10
34	**Zdroj teplej vody**		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	**Zdroj vykurovania**		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155
	35.2.b lokálne - akumulačné kachle (2 ks)	-	130
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	-	231
37	**Vnútorné vybavenie**		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	**Vodovodné batérie**		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35

	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
39	**Záchod**		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
40	**Vnútorné obklady**		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	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
45	**Elektrický rozvádzač**		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	**-**	**1241**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,458
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [EUR/m²]
1. PP	(2480 + 0 * 7,813)/30,1260	82,32
1. NP	(5350 + 1241 * 1,075)/30,1260	221,87

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1924	94	26	120	78,33	21,67
1. NP	1924	94	26	120	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
1. PP z roku 1924		
Východisková hodnota	82,32 EUR/m²*15,36 m²*2,458*0,95	2 952,58
Technická hodnota	21,67% z 2 952,58	639,82
1. NP z roku 1924		
Východisková hodnota	221,87 EUR/m²*111,63 m²*2,458*0,95	57 834,23
Technická hodnota	21,67% z 57 834,23	12 532,68

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1. podzemné podlažie	2 952,58	639,82
1. nadzemné podlažie	57 834,23	12 532,68
Spolu	**60 786,81**	**13 172,50**

2.2 PLOTY

2.2.1 Oplotenie pozemku parc. č. 391

Čelný a bočný plot oddeľuje pozemok parc. č. 391 od ulice Varovecká z čelnej a bočnej strany. Taktiež umožňuje vstup motorovým vozidlám do dvora cez bránu a vstup osobám cez bráničku. Vyhotovenie - betónový základ, podmúrovka z betónu, oceľové stĺpiky a výplň z vlnitého plechu, 1 x plechová bránka, 1 x plechová brána. Dĺžka plota je 20 m, výška 1,5 m, postavený v roku 1980. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.
kcu = 2,458 / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ II.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov
km = 0,95 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	20,00m	700	23,24 EUR/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			**53,98 EUR/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	30,00m²	611	20,28 EUR/m
4.	**Plotové vráta:**			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 EUR/ks

Dĺžka plotu: 20 m
Pohľadová plocha výplne: 20*1,5 = 30,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,458
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 cesty	1980	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	(20,00m * 53,98 EUR/m + 30,00m² * 20,28 EUR/m² + 1ks * 246,80 EUR/ks + 1ks * 134,44 EUR/ks) * 2,458 * 0,95	4 831,88
Technická hodnota	24,00 % z 4 831,88 EUR	1 159,65

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejnej siete do RD, z oceľových rúr DN 25, dĺžka 10 m, užívaná od roku 1980.
Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.
kcu = 2,458 / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ II.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov
km = 0,95 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 EUR/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,458
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 [%]
Vodovodná prípojka	1980	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	10 bm * 59,09 EUR/bm * 2,458 * 0,95	1 379,81
Technická hodnota	24,00 % z 1 379,81 EUR	331,15

2.3.2 Kanalizačná prípojka

Kanalizačné potrubie vedené z domu do verejnej kanalizácie. Dĺžka kanalizácie je 10 bm. Potrubie je plastové, profilu DN 150 mm. Zrealizovaná v roku 2010.
Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.
kcu = 2,458 / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ II.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov
km = 0,95 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 EUR/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,458
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 [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	10 bm * 35,19 EUR/bm * 2,458 * 0,95	821,72
Technická hodnota	84,00 % z 821,72 EUR	690,24

2.3.3 Plynová prípojka

Prípojka plynu od obecného rozvodu plynu dĺžky 3,0 m z oceľového potrubia DN 25 mm. Pripojenie v roku 1990. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.
kcu = 2,458 / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ II.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov
km = 0,95 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 EUR/bm
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,458
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 [%]
Plynová prípojka	1990	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	3 bm * 14,11 EUR/bm * 2,458 * 0,95	98,84
Technická hodnota	44,00 % z 98,84 EUR	43,49

2.3.4 Elektrická prípojka

Elektrická prípojka vzdušná z verejného rozvodu privedená zo stĺpa pred rodinným domom. Dĺžka pripojenia je 10 m, vyhotovenie v roku 1980. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.
kcu = 2,458/ z CÚ IV. Q 1996 na CÚ II.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov
km = 0,95 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 EUR/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 EUR/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,458
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	1980	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	10 bm * (9,63 EUR/bm + 0 * 5,78 EUR/bm) * 2,458 * 0,95	224,87
Technická hodnota	24,00 % z 224,87 EUR	53,97

2.3.5 Spevnené plochy
Spevnená plocha - chodníky z monolitického betónu, zrealizované v roku 1980.
Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.
kcu = 2,458 / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ II.Q. 2018/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov
km = 0,95 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 EUR/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 20 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,458
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 [%]
Spevnené plochy	1980	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	20 m² ZP * 10,95 EUR/m2 ZP * 2,458 * 0,95	511,39
Technická hodnota	24,00 % z 511,39 EUR	122,73

2.3.6 Vonkajšie schody
Vonkajšie betónové schody, užívané od roku 1980. Dĺžka 4 m x šírka 1 m. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.
kcu = 2,458 / z CÚ IV. Q 1996 na CÚ II.Q. 2017/ - koeficient nárastu ceny stavebných prác a materiálov
km = 0,95 - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

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 EUR/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 4 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,458
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 [%]
Vonkajšie schody	1980	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	4 bm stupňa * 7,14 EUR/bm stupňa * 2,458 * 0,95	66,69
Technická hodnota	24,00 % z 66,69 EUR	16,01

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Rodinný dom súp. č.143, na parc. č.391, Družstevná p.H.	60 786,81	13 172,50
Plot	4 831,88	1 159,65
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 379,81	331,15
Kanalizačná prípojka	821,72	690,24
Plynová prípojka	98,84	43,49
Elektrická prípojka	224,87	53,97
Spevnené plochy	511,39	122,73
Vonkajšie schody	66,69	16,01
Celkom za Vonkajšie úpravy	**3 103,32**	**1 257,59**
Celkom:	**68 722,01**	**15 589,74**

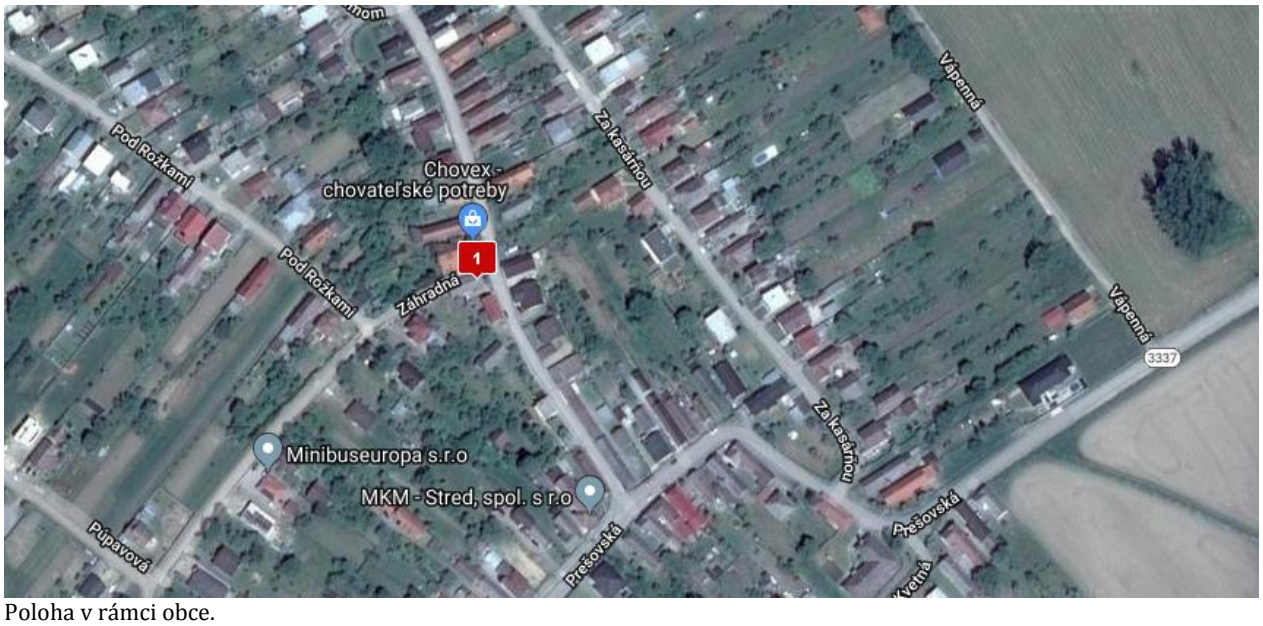
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Poloha obce Družstevná pri Hornáde, vzdialenosť od mesta Košice

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Družstevná pri Hornáde. Obec sa nachádza severne od krajského mesta Košice vo vzdialenosti cca 8 km. Je to na hlavnej železničnej trase vedúcej z Košíc cez Kysak a ďalej Margecany smerom do Žiliny. Je rozložená v údolí pri rieke Hornád.

Obec sa skladá z dvoch pôvodných obcí Tepličany a Malá Vieska, ktoré boli zlúčené v roku 1961. V rokoch 1961 až 2003 bola súčasťou Družstevnej aj obec Kostoľany nad Hornádom. Obcou po jej celej dĺžke preteká rieka Hornád, na ktorej je v severnej časti postavená malá vodná elektráreň
Dopravné spojenie z obce je automobilovou a autobusovou dopravou. V obci sa nachádza aj vlaková zastávka. V súčasnosti má obec cca 2773 obyvateľov. /ku dňu 31.12.2017/



Poloha v rámci obce.

Stavba rodinného domu je samostatne stojaca, rohová stavba rodinného domu, s okolitou zástavbou ďalších objektov určených na bývanie. Je situovaná na rovinatom teréne, v zastavanom území obce, na ulici Varovecká 143/3. Zo severnej strany ju ohraničuje ulica Záhradná. Pozemok je prístupný z miestnej spevnenej komunikácie ulice Varovecká. Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza je napojený na miestne rozvody elektriny, vody, kanalizácie a plynu. V danej lokalite je možnosť napojenia na spomínané miestne rozvody inžinierskych sietí. V dosahu je základná občianska a technická vybavenosť obce :
• Predajne potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru • Pohostinské odbytové stredisko • Komunálny odpad • Zneškodňovaný komunálny odpad • Telocvičňa • Futbalové ihrisko • Knižnica • Pošta • Verejný vodovod a kanalizácia • Rozvodná sieť plynu • Základná škola • Materská škola • Vlaková zastávka
Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, je v rámci územného plánu obce Družstevná pri Hornáde začlenená do zóny obytných domov a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Nehnuteľnosť je v osobnom vlastníctve, využíva sa na bývanie. Je klasifikovaná ako rodinný dom. Vzhľadom na stavebno-technický charakter a konštrukčný systém, dispozíciu a územný plán sa nepredpokladá iné využitie stavby. Možná zmena využitia objektu by bola po rekonštrukcií a zmene charakteru objektu. Zmena účelu využitia je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
V súvislosti s využívaním hodnotenej nehnuteľnosti nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na bývanie. V blízkej budúcnosti je predpoklad zachovania podmienok existencie nehnuteľnosti.
Podľa predložených dokladov - LV č. 143 :
1/ v časti „C´´ nie je uvedená žiadna ťarcha.

2/možné riziko:
- objekt je vo vlastníctve AA Reality Košice s.r.o.
a obývaný je držiteľmi domu: Ladislav Sivák a Daniela Siváková

Iné riziká nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, charakter danej lokality, infraštruktúru, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a súčasný stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,55.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:
Výber jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.
Pre ohodnocovanú nehnuteľnosť odhadujem koeficient predajnosti K_{PD} = 0,55

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,100	13	14,3000
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,0000
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	8	8,8000
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,5500
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,3000
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,550	10	5,5000
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,550	9	4,9500
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,303	6	1,8180
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,100	5	5,5000
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,9000
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,7000
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica a autobus	III.	0,550	7	3,8500
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	10	5,5000
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	8	4,4000
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,9000
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,4000
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,3850
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,2200
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,550	20	11,0000
	Spolu			**180**	**145,97**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 145,97/ 180	0,811
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 15 589,74 EUR * 0,811	**12 643,28 EUR**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 663, k.ú. Malá Vieska

Obr.: Poloha, tvar, zastavanosť a orientácia pozemku parc. č. 391

Popis pozemku:
Predmetom ohodnotenia je rovinatý pozemok, nachádzajúci sa v obci Družstevná pri Hornáde vzdialenej od krajského mesta Košice 8 km, v okrese Košice - okolie v katastrálnom území Malá Vieska, zapísaný v LV č. 663, ležiaci v zastavanom území obce, obklopený rodinnými domami, s prístupom po spevnenej asfaltovej miestnej komunikácií ul. Varovecká, doprava do mesta ešte vyhovujúca, možnosť spojenia autobusovou dopravou SAD a autom. Obcou prechádza aj železničná trať.
V evidencií nehnuteľností vedené na LV č. 663:
- parcela č. 391 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m^2
Pozemky s napojením na verejné siete elektrickej energie, vody, kanalizácie a plynu. V okolí je možnosť napojenia na menované verejné siete. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemok parc. č. 391 je zastavaný rodinným domom so súp. č. 143, časť pozemku tvorí dvor.
Za jednotkovú východiskovú hodnotu bola zvolená východisková hodnota pozemkov obce Družstevná pri Hornáde 3,32,- eur / m2.
Povyšujúci faktor zvolený kz=2,90 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v danej lokalite.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č.213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

Metóda polohovej diferenciácie podľa vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z.:
E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch:

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:
VŠHpoz = M * VŠHmj [EUR],
kde: M - výmera pozemku v m^2
VŠHm j - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m2
Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:
VŠHmj= VHmj * kpd [EUR/m2],
kde: VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m2
kpd - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu
kpd= ks* kv* kd* kp* ki* kz * kr
kde:
ks - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)
kv - koeficient intenzity využitia (0,90-2,0)
kd - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,00)
ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
kz- koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,00)
kr - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Východisková hodnota pozemku na m^2 podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VHMJ/ EUR/m2
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
391	zastavaná plocha a nádvorie	365	365,00	1/1	365,00 m²

Obec: Družstevná pri Hornáde
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	- obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	- pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	- obytná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	- veľmi dobrá vybavenosť / možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sieti/	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 2,90 * 1,00	5,7002
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 EUR/m² * 5,7002	18,92 EUR/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 365,00 m² * 18,92 EUR/m²	**6 905,80 EUR**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:
1) Znalcovi sa ukladá:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných na **LV č. 663**, vedenom Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, okres: Košice - okolie, obec: Družstevná pri Hornáde, katastrálne územie: Malá Vieska, a to:
- rodinný dom súpisné číslo 143 na parcele registra C-KN parc. č. 391,
- pozemok parcela registra C-KN s parcelným číslom 391 zastavané plochy a nádvoria o výmere 365 m2,
za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

Odpoveď:
1)Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom, použitím metódy polohovej diferenciácie s prihliadnutím na ceny nehnuteľností v danom regióne. Stanovenie porovnaním nebolo možné, vzhľadom na nedostatok relevantných podkladových materiálov na konkrétne porovnanie pre daný typ nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie, dispozičné riešenie, materiálovo-technické vybavenie, technický stav, celkový stav a charakter nehnuteľností, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného rodinného domu a pozemkov v danom mieste a čase pri ich poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Všeobecná hodnota rodinného domu súp. č. 143, a pozemku registra C-KN parc. č. 391 na ulici Varovecká 143/3, v k.ú. Malá Vieska, obec Družstevná pri Hornáde, okres Košice - okolie je 19 500,- EUR , slovom: Devätnásťtisícpäťsto EUR, ku dňu ohodnotenia.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :
Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : **12 643,28 EUR**
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie
Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : **6 905,80 EUR**
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Rodinný dom súp. č.143, na parc. č.391, Družstevná p.H.	10 682,90
Plot	940,48
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	268,56
Kanalizačná prípojka	559,78
Plynová prípojka	35,27
Elektrická prípojka	43,77
Spevnené plochy	99,53
Vonkajšie schody	12,98
Spolu za Vonkajšie úpravy	**1 019,91**

Spolu stavby	**12 643,28**
Pozemky	
Podľa LV č. 663 - parc. č. 391 (365 m²)	6 905,80
Spolu VŠH	**19 549,08**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**19 500,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **19 500,00 EUR**
Slovom: **Deväťnásťtisícpäťsto EUR**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území obce Družstevná pri Hornáde. V okolí nie sú rušivo pôsobiace objekty, ani priemyselné zariadenia. Existencia nájomných zmlúv znalcovi nie je známa, vzhľadom na skutočnosť, že obhliadka nehnuteľností a miestne šetrenie nebolo možné.
Na ohodnocovanej nehnuteľnosti v LV č. 663 nie je zapísaná žiadna ťarcha.

1/ Podľa LV č. 663 k.ú. Družstevná pri Hornáde:
Časť C: ŤARCHY
Bez zápisu.

2/možné riziko:
- objekt je vo vlastníctve AA Reality Košice s.r.o.
ale je obývaný držiteľmi domu: Ladislav Sivák a Daniela Siváková

Žiadne ďalšie riziká neboli zistené.

V Košiciach dňa 22.09.2018

Ing. Eva HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

1) (1xA4) Objednávka zo dňa 09.08.20118
2) (2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby dňa 11.09.2018 o 10,00 hod.
3) (2xA4) Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 663, vystavený správou katastra Košice - okolie zo dňa 13..09.2018
4) (1xA4) Kópia katastrálnej mapy, vystavená správou katastra Košice - okolie zo dňa 13.09.2018
5) (1xA4) Doklad o veku stavby - Potvrdenie obce Družstevná pri Hornáde zo dňa 19.09.2007
6) (1xA4) Pôdorys 1.NP (zakreslené bez mierky)
7) (1xA4) Fotodokumentácia zo dňa 11.09.2018
   (1xA4) Foto z roku 2017 – poskytnuté zadávateľom znaleckého posudku
   (1xA4) Fotodokumentácia zo dňa 30.03.2017

Spolu: 11 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 65/2018 znaleckého denníka za rok 2018

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