

**Znalec :** Ing. Mochňacký Ján

**Adresa výkonu činnosti znalca :** Pod Šibeňou horou č.36, 085 01 Bardejov,  
t.č. 054/472 50 21, 0903 627 463, janmo@stonline.sk

**Evidenčné číslo znalca :** 912391

**Zadávateľ :** Profesionálna dražobná spoločnosť, sr.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.4.2019

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 20/2019**

**vo veci** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.268 na pozemku - parcele KN č.2770/2 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č. 2770/1 a 2770/2 v k.ú. Malcov, obec Malcov , okres Bardejov pre právny úkon výkonu záložného práva k nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

---

**Počet strán (z toho príloh):** štyridsaťšesť ( 46 ) vrátane desiatich ( 10 ) príloh

**Počet vyhotovení:** šesť

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.4.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.268 na pozemku - parcele KN č.2770/2 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č. 2770/1 a 2770/2 v k.ú. Malcov, obec Malcov, okres Bardejov.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Právny úkon výkonu záložného práva k nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu) :** 9.5.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 9.5.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: PDS -047/2-2019 - JŠ zo dňa 12.4.2019 Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o Košice vo veci vypracovania znaleckého posudku podľa vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.268 na pozemku - parcele KN č.2770/2 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č. 2770/1 a 2770/2 v k.ú. Malcov, obec Malcov, okres Bardejov pre právny úkon výkonu záložného práva k nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov (originál).
- Výzva Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o. Košice Sp. zn. PDS -047/1-2019- JS zo dňa 12.4.2019 na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby adresovaná vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti (originál)
- Znalecký posudok č.79/2012 zo dňa 17.12.2012 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.268 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č.2770/1 a 2770/2 v k.ú. Malcov, obec Malcov, okr. Bardejov
- Tabuľka podkladov a príloh znaleckého posudku PPS a.s.
- Rozhodnutie o kolaudácii stavby rodinného domu číslo : ÚPaSP 4548/83- 950 zo dňa 20.12.1983 vydané Okresným národným výborom . odbor územného plánovania a stavebného poriadku.

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 230, k. ú. Malcov zo dňa 16.4.2019, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, parcela KN č.2781, list vlastníctva nezaložený, k. ú. Malcov zo dňa 16.4.2019 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. KN č. 2770/1 a 2770/2 k. ú. Malcov zo dňa 16.4.2019, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Zameranie a nákres skutkového stavu zo dňa 9.5.2019
- Protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 9.5.2019 vypracovaný znalcom a potvrdený účastníkmi (originál)
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 9.5.2019
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Vyhláška č.382/2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 26.5.2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov.

- Vyhláška č.490/2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 23.8.2004 ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 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
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Národná banka Slovenska - vybrané makroekonomické ukazovatele 4.Q.2018
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrtrok 2018 spracované pomocou pomeru cien stavebných prác ŠU SR podľa klasifikácie stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, software HYPO 17.01

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### **Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

#### **Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

#### **Technická hodnota stavieb (TH)**

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

**Zadávateľ žiada ohodnotiť aj vlastnícky nepodložené stavby :** áno

**Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie pozemkov podľa predloženého geometrického plánu :** nie

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože rodinný dom nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu 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 rodinného domu č.s.268 na parcele KN č. 2770/2 je vytvorený po podlažiach a 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 ŠU SR platných pre I. štvrtrok 2019.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_5 = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné pretože pozemok nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a druh pozemku.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie

#### b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **230** v k. ú. Malcov zo dňa 16.4.2019

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

#### Časť A : Majetková podstata

##### Pozemky :

Parcela KN č. 2770/1 o výmere 506 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria  
 KN č. 2770/2 o výmere 99 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria

##### Legenda :

Spôsob využívania pozemku :

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

##### Stavby :

Rodinný dom č.s. 268 na parcele CKN č. 2770/2

##### Legenda :

Druh stavby :

10 - Rodinný dom

katastrálne územie : Malcov  
obec : Malcov  
okres : Bardejov

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :**

1 Bilý Ján a Mária Bilá r. Bilá , Malcov č.268, Slovensko  
Dátum narodenia : 03.01.1947      Dátum narodenia : 26.06.1949      Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**Poznámka :**

Poznamenáva sa : Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Bajkalská 30, P.O.BOX 48, 829 48 Bratislava, IČO : 31335004 oznamuje začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti zo dňa 05.04.2019 na základe zmluvy o úvere č.1781698505 zo dňa 1.03.2013 . V 622/2013 k nehnuteľnostiam : parcela C KN 2770/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 506m<sup>2</sup>, parcela C KN 2770/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 99m<sup>2</sup>, stavba Rodinný dom č.s.268 na parcele C KN 2770/2 vo vlastníctve povinného Ján Bilý a Mária Bilá r.Bilá v podiele 1/1 a to predajom na dražbe podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - P 60/2019

**Titul nadobudnutia :**

V.z. 2/76  
Rozhodnutie OÚ - Z 375/07  
Rozhodnutie X 122/07 - Vi

**C. Ďarchy:**

1 Vklad záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO : 31 335 004 k nehnuteľnostiam : rodinný dom č.s.268 na parcele C KN 2770/2 o výmere 506m<sup>2</sup>, , parcela C KN 2770/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 - Zmluva o zriadení záložného práva , V 622/2013

**Iné údaje :**

1 Geometrický plán - 36494429-17/07  
1 Protokol o oprave chyby - X 91/2011

**Poznámky**

Bez zápisu.

**c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.5.2019 za účasti spoluvlastníka Bilého Jána a Bilej Ľubice. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 9.5.2019. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.5.2019.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku. Zadávatel predložil znalecký posudok č.79/2012 na predmetný rodinný dom č.s.268 s príslušenstvom a pozemkov vypracovaný znalcom Ing.Malina Michal, Krátka 6, Stropkov a tabuľku podkladov a príloh znaleckého posudku vypracovaný PPS a.s. Podľa podkladov zo znaleckého posudku - kolaudačné rozhodnutie na predmetný rodinný dom, bol rodinný dom č.s.268 užívania schopný od r.1983.

Uvedenému obdobiu zodpovedá konštrukčné, materiálové aj dispozičné riešenie rodinného domu s príslušenstvom.

**Porovnanie stavebno- právnej dokumentácie :**

- Realizácia výstavby rodinného domu č.s.268 - so súhlasom príslušných úradov, bolo predložené kolaudačné rozhodnutie na predmetný rodinný dom
- Po ľavej strane rodinného domu č.s.268 na parcele KN č.2770/1 sa nachádzajú drobné stavby - letná kuchyňa a dreváreň - bez súhlasu príslušných úradov.

**Hodnotenie zabezpečenia prístupu :**

Prístup ku hodnotenej nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie na parc. KN č. 2781 list vlastníctva nezaložený v registri "C" spôsob využitia podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti 22 - pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba )

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

**Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra**

- Stavba rodinného domu č.s. 268 je evidovaná v popisných údajoch katastra a v geodetických údajoch
- Drobné stavby - letná kuchyňa a dreváreň na parcele KN č.2770/1 po ľavej strane rodinného domu č.s.268 nie sú evidované v popisných údajoch katastra ani v geodetických údajoch katastra
- Kódy využitia pozemku parcely KN č. 2770/1 a 2770/2 uvedené na liste vlastníctva č. 230 sú v súlade so skutkovým stavom

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

Rodinný dom č.s.268 na parcele KN č. 2770/2

Drobná stavba - letná kuchyňa na parcele KN č.2770/1

Drobná stavba - dreváreň na parcele KN č.2770/1

Plot na parcele KN č. 2770/1

Vonkajšie úpravy na parcele KN č. 2770/1

Pozemok - parcela KN č.2770/1

KN č.2770/2

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s.268 na parcele KN č.2770/2 v k.ú.Malcov

##### POPIS STAVBY

Ohodnocovaný je samostatne stojací rodinný dom s príslušenstvom, ktorý sa nachádza po ľavej strane miestnej komunikácie v k.ú. Malcov v lokalite Rybnianska mimo zastavaného územia obce.

Rodinný dom pozostáva z 1.nadzemného podlažia (skr.1.NP) a 2.nadzemného podlažia (skr.2.NP) . Krov rodinného domu je sedlový s krytinou z plechu pozinkovaného , klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu úplné. Vonkajšia povrchová úprava - omietka vápenná štuková , bez obkladu fasády . Rodinný dom nebol zatepovaný.

Rodinný dom je napojený na obecný vodovod, kanalizácia do žumpy a verejnú el. sieť . Rodinný dom je osadený cca 5,0 m od nespevnenej miestnej komunikácie.

Podľa obhliadky a zamerania znalcom možno konštatovať, že objekt č.s. 268 ohodnocujeme ako **rodinný dom**, pretože z podlahovej plochy všetkých miestností pripadajú aspoň 2/3 na byty a súčasne je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

Podľa predložených podkladov rodinný dom č.s. 268 bol užívania schopný od r. 1983.. Rodinný dom v priebehu životnosti nebol zásadne zhodnocovaný . Údržba podpriemerná. Predpokladaná životnosť rodinného domu murovaného z tehál je spravidla 100 rokov.

JKSO 800; KS 112 2; index 4/1996---1/2019 2,535 km = 0,95 ( Malcov)

##### POPIS PODLAŽÍ

#### 1. Nadzemné podlažie

**Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení :** základy betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou, zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM), vodorovné nosné konštrukcie – stropy s rovným podhľadom betónové monolitické. Schodisko do 2.nadzemného podlažia -

cementový poter + náter. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; vane; WC min. do výšky 1 m; kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene). Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - prevažujú podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo. Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla. Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - stáložiarné kachle; - lokálne - na tuhé palivá obyčajné, vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody; zdroj teplej vody - kúpeľňové kachle na uhlie. Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením.

**Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádzajú :** obývací izba, spálňa, chodba so schodiskom a verandou, kuchyňa, kúpeľňa s WC a špajza.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

## 2. Nadzemné podlažie

**Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení :** zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, vodorovné nosné konštrukcie - stropy s rovným podhľadom betónové monolitické. Schodisko do pôjdu - cementový poter. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené, výplne otvorov – dvere hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové. Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - prevažujú podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchyne - vodovodné batérie - ostatné. Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné. Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody, vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná.

**Podľa dispozičného riešenia v 2.NP sa nachádzajú :** tri izby, chodba so schodiskom do pôjdu a kuchyňa.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1983	10,60*9,10+2,55*1,45	100,16	120/100,16=1,000
2. NP	1983	10,60*9,10	96,46	120/96,46=1,000

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	2.NP
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>		



	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z betónu, tvárnic	255	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM)	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.3 väznicové sedlové	575	-
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.1.c plechové pozinkované	570	-
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit nad 2/3	260	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.6 cementový poter	180	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380	380
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>		
	19.2 plastové	75	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	120
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	150	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	30
	<b>Spolu</b>	<b>6945</b>	<b>4395</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do žumpy</b>		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	20	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.4 kúpeľňové kachle na uhlie (1 ks)	15	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.2.d lokálne - stáložiarno kachle (1 ks)	45	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (3 ks)	20	40
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	-
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	-
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	-
	38.4 ostatné (1 ks)	-	15
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	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	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	<b>Spolu</b>	<b>640</b>	<b>65</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6945 + 640 * 1,198)/30,1260$	255,98
2. NP	$(4395 + 65 * 1,244)/30,1260$	148,57

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1983	36	64	100	36,00	64,00
2. NP	1983	36	64	100	36,00	64,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. NP z roku 1983</b>		
Východisková hodnota	255,98 Eur/m <sup>2</sup> *100,16 m <sup>2</sup> *2,535*0,95	61 745,02
Technická hodnota	64,00% z 61 745,02	39 516,81
<b>2. NP z roku 1983</b>		
Východisková hodnota	148,57 Eur/m <sup>2</sup> *96,46 m <sup>2</sup> *2,535*0,95	34 512,78
Technická hodnota	64,00% z 34 512,78	22 088,18

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	61 745,02	39 516,81
2. nadzemné podlažie	34 512,78	22 088,18
<b>Spolu</b>	<b>96 257,80</b>	<b>61 604,99</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Drobná stavba: Letná kuchyňa na parcele KN č.2770/1

#### POPIS STAVBY

Ohodnocovaná je drobná stavba - letná kuchyňa s príslušenstvom, ktorý sa nachádza po ľavej strane rodinného domu č.s.268.. Drobná stavba pozostáva z 1.nadzemného podlažia (skr.1.NP). Krov drobnej stavby je sedlový s krytinou z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu úplné. Vonkajšia povrchová úprava –náter. Drobná stavba je napojená na verejnú el. sieť . Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia drobná stavba bola užívania schopná od r. 2000 a v priebehu životnosti nebola zásadne zhodnocovaná.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

JKSO 800; KS 112 2; index 4/1996---1/2019 2,535 km = 0,95 ( Malcov)

#### POPIS PODLAŽÍ

##### 1. Nadzemné podlažie

**Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení :** základy betónové, podmurovka betónová, zvislé nosné konštrukcie - drevené zrubové, vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčkové s podhľadom; zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod. Úpravy vnútorných povrchov -vápenná štuková, výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité rámové (von a dnu otvárateľné). Podlahy - palubovky, dosky, cementový poter; vodorovná izolácia. Vnútorne vybavenie - kuchynský sporák

elektrický , kuchynský sporák na tuhé palivo. Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky, konštrukcie naviac - Kuchynská linka s dresom;

**Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádza :** letná kuchyňa a predsieň.

Podrobnejšie členenie je zrejmé z bodového hodnotenia posudku.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2000	5,80*4,40	25,52	18/25,52=1,000

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.4 drevené stĺpkové obojstranne obité (ekvivalent)	1005
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové sedlové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250

<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>5550</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>25</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
-	<b>Konštrukcie navyč</b>	
	Kuchynská linka s dresom (1 ks)	42
	<b>Spolu</b>	<b>737</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5550 + 737 * 0,705)/30,1260$	201,47

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	19	31	50	38,00	62,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$201,47 \text{ Eur/m}^2 * 25,52 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	12 382,05
Technická hodnota	62,00% z 12 382,05	7 676,87

## 2.2.2 Drobná stavba: Dreváreň na parcele KN č.2770/1

### POPIS STAVBY

Ohodnocovaná je drobná stavba - dreváreň s príslušenstvom, ktorá sa nachádza po ľavej strane rodinného domu č.s.268. Drobná stavba pozostáva z 1.nadzemného podlažia (skr.1.NP). Krov drobnej stavby je pultový s krytinou z vlnitých AZC dosák, Vonkajšia povrchová úprava - impregnácia. Drobná stavba nie je napojená na verejnú el. sieť. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia dreváreň bola užívania schopná od r. 200+ a v priebehu životnosti nebola zásadne zhodnocovaná.

Podrobnejšie členenie je zrejmé z bodového hodnotenia posudku.

JKSO 800; KS 112 2; index 4/1996---1/2019 2,535 km = 0,95 ( Malcov)

### POPIS PODLAŽÍ

#### 1. Nadzemné podlažie

**Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení :** základy - bez podmurovky, iba základové pásy, zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité; stĺpiky s dreveným plášťom, vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu. Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou, výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové, podlahy - hrubé betónové.

**Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádza :** dreváreň.

Podrobnejšie členenie je zrejmé z bodového hodnotenia posudku.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2009	5,00*4,05	20,25	18/20,25=1,000

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; stĺpiky s dreveným plášťom	675
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.5 podbitie krovu	150

<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky	310
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 drevené zvlakové	105
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové	145
	<b>Spolu</b>	<b>2775</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2775 + 0 * 0,889)/30,1260$	92,11

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	10	20	30	33,33	66,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$92,11 \text{ Eur/m}^2 * 20,25 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	4 491,93
Technická hodnota	66,67% z 4 491,93	2 994,77

### 2.2.3 Plot bočný a zadný na parcele KN č.2770/1

Ohodnocovaný plot z drevených stĺpikov a drevených dosák sa nachádza po boku a vzadu za rodinným domom č.s.268 na parcele KN č. 2770/1. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia plot bol postavený v roku 2009. Údržba podpriemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2019 2,535

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov drevených	64,00m	170	5,64 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 Eur/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	drevený na zvlakoch osadený do drev. stĺpikov	83,20m <sup>2</sup>	350	11,62 Eur/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	c) drevené stolárske	2 ks	5185	172,11 Eur/ks

Dĺžka plotu: 64,00 m  
 Pohľadová plocha výplne: 64,00\*1,30 = 83,20 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$   
 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 bočný a zadný na parcele KN č.2770/1	2009	10	20	30	33,33	66,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(64,00m * 5,64 \text{ Eur/m} + 83,20m^2 * 11,62 \text{ Eur/m}^2 + 2ks * 172,11 \text{ Eur/ks}) * 2,535 * 0,95$	4 026,51
Technická hodnota	66,67 % z 4 026,51 Eur	2 684,47



## 2.2.4 Vonkajšia úprava: Prípojka vody na parcele KN č.2770/1

Prípojka vody sa nachádza vpredu pred rodinným domom č.s.268 na parcele KN č.2770/1 a je napojená na obecný vodovod. Podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia a predložených podkladov prípojka vody bola zrealizovaná v r. 1983. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2019 2,535

### 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:  $1280/30,1260 = 42,49$  Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 12,00 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$   
Koefficient 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 parcele KN č.2770/1	1983	36	14	50	72,00	28,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 2,535 * 0,95$	1 227,92
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1\,227,92 \text{ Eur}$	343,82

## 2.2.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na parcele KN č.2770/1

Vodomerná šachta sa nachádza vpredu pred rodinným domom č.s.268. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia vodomerná šachta bola zrealizovaná v r.1983.. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 2 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2018 2,535

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,30*1,30*1,50 = 2,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,535$   
**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 [%]
Vodomerná šachta na parcele KN č.2770/1	1983	36	14	50	72,00	28,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 0,95$	1 555,36
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1 555,36 \text{ Eur}$	435,50

**2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie na parcele KN č.2770/1**

Prípojka kanalizácie sa nachádza vpredu pred rodinným domom č.s.268na parcele KN č.2770/1 a je napojená do žumpy. Podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia a predložených podkladov prípojka kanalizácie bola zrealizovaná v r. 1983.. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2019 2,535

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ Eur/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 21,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,535$   
**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 kanalizácie na parcele KN č.2770/1	1983	36	14	50	72,00	28,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 35,19 \text{ Eur/bm} * 2,535 * 0,95$	1 779,67
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1\,779,67 \text{ Eur}$	498,31

**2.2.7 Vonkajšia úprava: Žumpa na parcele KN č.2770/1**

Žumpa monolitická sa nachádza vpredu pred rodinným domom č.s.268 na parcele KN č.2770/1 . Podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia a predložených podkladov žumpa bola zrealizovaná v r. 1983. Údržba priemerná. JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2019 2,535

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $3,20 * 2,50 * 2,20 = 17,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$   
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 [%]
Žumpa na parcele KN č.2770/1	1983	36	14	50	72,00	28,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$17,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 0,95$	4 572,52
Technická hodnota	28,00 % z 4 572,52 Eur	1 280,31

**2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.2770/1**

Spevnené plochy z monolitického betónu nachádzajú po obvode rodinného domu č.s.268 a vpredu pred letnou kuchyňou. Podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia a predložených podkladov spevnené plochy boli zrealizované v r. 1983. Údržba podpriemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2019 2,535

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $(9,10*2+10,60*2+8,00+10,00)*0,50+4,40*2,00 = 37,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{\text{CU}} = 2,535$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_{\text{M}} = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.2770/1	1983	36	14	50	72,00	28,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$37,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,535 * 0,95$	779,37
Technická hodnota	28,00 % z 779,37 Eur	218,22

## 2.2.9 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka na parcele KN č.2770/1

Elektrická prípojka sa nachádza po pravej strane rodinného domu č.s.268. Dĺžka elektrickej prípojky je 46,00 m. Podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia a predložených podkladov elektrická prípojka bola zrealizovaná v r. 1983.. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 1.Q.2019 2,535

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $290/30,1260 = 9,63$  Eur/bm  
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 46,00 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$   
Koefficient 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 parcele KN č.2770/1	1983	36	14	50	72,00	28,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$46 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 2,535 * 0,95$	1 066,81
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1\,066,81 \text{ Eur}$	298,71

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Rodinný dom č.s.268 na parcele KN č.2770/2</b>	96 257,80	61 604,99
<b>Drobné stavby</b>		
Letná kuchyňa na parcele KN č.2770/1	12 382,05	7 676,87
Dreváreň na parcele KN č.2770/1	4 491,93	2 994,77

<b>Celkom za Drobné stavby</b>	<b>16 873,98</b>	<b>10 671,64</b>
<b>Plot bočný a zadný na parcele KN č.2770/1</b>	4 026,51	2 684,47
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody na parcele KN č.2770/1	1 227,92	343,82
Vodomerná šachta na parcele KN č.2770/1	1 555,36	435,50
Prípojka kanalizácie na parcele KN č.2770/1	1 779,67	498,31
Žumpa na parcele KN č.2770/1	4 572,52	1 280,31
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.2770/1	779,37	218,22
Elektrická prípojka na parcele KN č.2770/1	1 066,81	298,71
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>10 981,65</b>	<b>3 074,87</b>
<b>Celkom:</b>	<b>128 139,94</b>	<b>78 035,97</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota sa zisťuje porovnávaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatistického významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľnosti je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej technickej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať

#### Analýza polohy nehnuteľnosti:

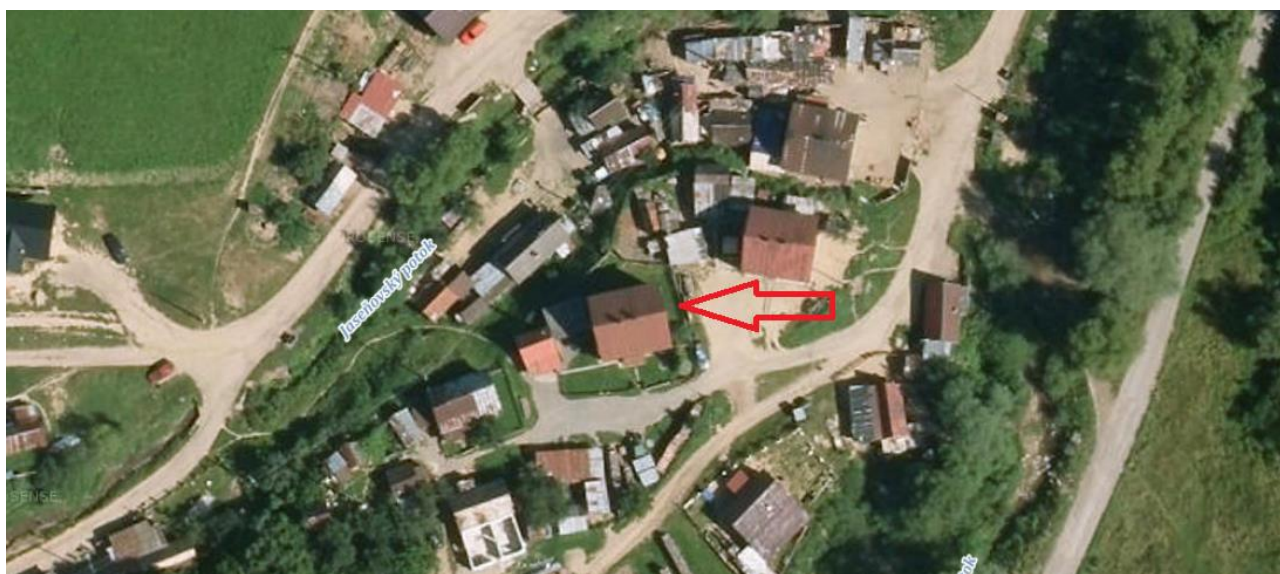
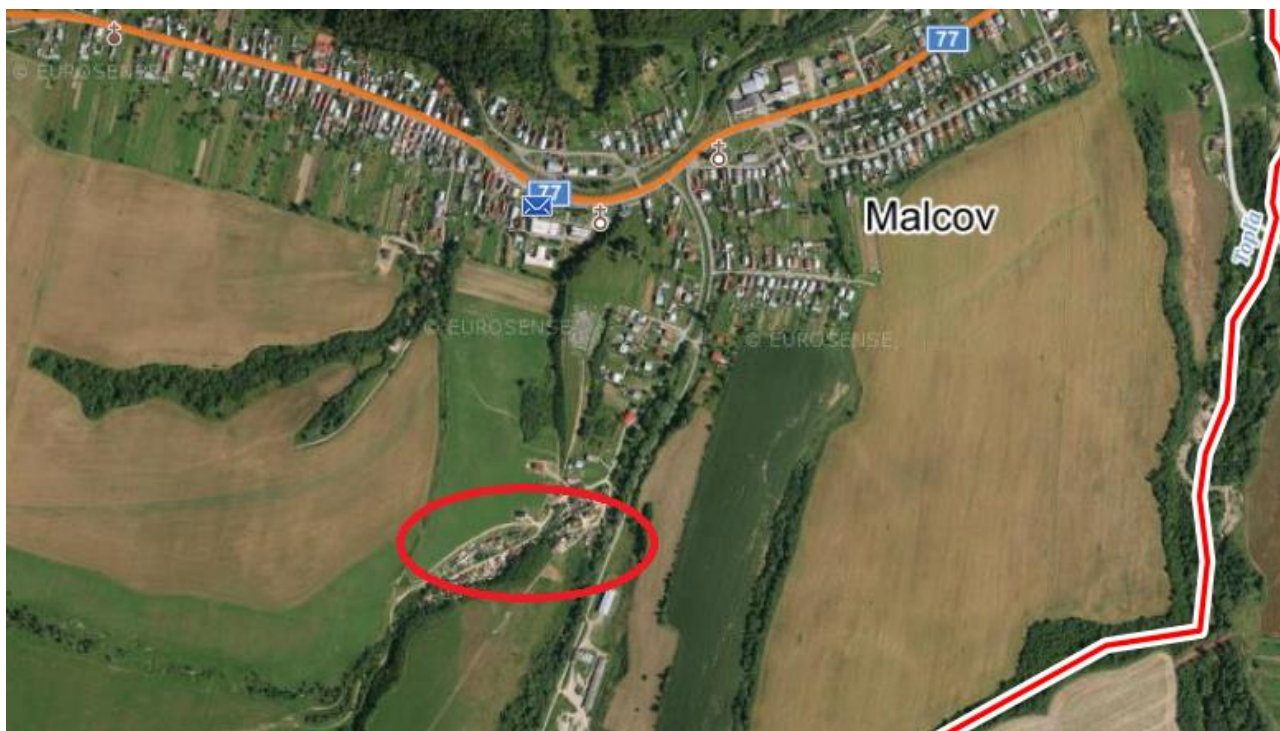
Ohodnocovaný rodinný dom č.s.268 na parcele KN č.2770/1 s príslušenstvom sa nachádza v katastrálnom území Malcov mimo zastavaného územia obce v tesnom dotyku zastavaného územia. Rodinný dom je osadený na čiastočne svahovitom teréne v zástavbe rodinných domov. V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizácia do žumpy a verejnú el. sieť. Polohu nehnuteľnosti (rodinný dom) hodnotím ako okrajovú časť obce. Malcov - obec na cestnom ťahu Bardejov - Stará Ľubovňa, vzdialenosť od Bardejova 16 km. Malcov - obec s priemerným záujmom o kúpu nehnuteľnosti. Lokalita kde sa nachádza predmetná nehnuteľnosť je obývaná prevažne rómskou komunitou.

#### b, Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie ohodnocovanej nehnuteľnosti vzhľadom na aktuálny stav je úplné - ku dňu miestneho šetrenia je rodinný dom užívaný a poskytuje podpriemerné možnosti využívania rodinného domu pre účely bývania.

#### c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite ako aj pri obhliadke zisteného stavu znalcom, možno konštatovať, že boli zistené riziká, ktoré by mohli ovplyvniť riadne užívanie rodinného domu č.s.268 s príslušenstvom a pozemkom a to na liste vlastníctva č. 230 : **časť B : poznámka Prvej stavebnej sporiteľne a.s. Bratislava o začatí výkonu záložného práva predajom predmetnej nehnuteľnosti zo dňa 05.04.2019 za základe zmluvy o úvere č.17816985505 zo dňa 1.3.2013 a to predajom na dražbe podľa zákona č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách - P 60/2019. V časti C Ťarchy : záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s.Bratislava na nehnuteľnosť : rodinný dom č.s.268, parcela CKN 2770/2 zastavané plochy a nádvorja o výmere 506m<sup>2</sup>, parcela CKN 2770/2 zastavané plochy a nádvorja o výmere 99 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 - Zmluva o zriadení záložného práva, V 622/2013.**



### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti je možné stanoviť úpravou technickej hodnoty. Metóda vychádza z hodnotenia hlavných vplyvov na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Základom je technická hodnota, ktorá sa upraví koeficientom stanovených podľa predajnosti nehnuteľnosti. Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné stanoviť podľa cenovej mapy schválenej MF SR, porovnaním s už realizovanými prevodmi alebo metódou polohovej diferenciacie. Vzhľadom k tomu, že obec Malcov nemá schválenú cenovú mapu ako aj podľa zisťovania znalcom nie sú preskúmateľne podklady pre porovnanie je tiež možné použiť metódu polohovej diferenciacie.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,35

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,350	30	10,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	0,700	8	5,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,350	10	3,50
	priemerný – dom s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	III.	0,350	9	3,15
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,700	6	4,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone				



	do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,350	7	2,45
	elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	III.	0,350	10	3,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,350	8	2,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,035	7	0,25
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,350	20	7,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>77,34</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 77,34 / 180$	0,43
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 78\,035,97 \text{ Eur} * 0,430$	<b>33 555,47 Eur</b>

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

Pozemok - parcely KN č. 2770/1 a 2770/2 sa nachádza po pravej strane nespevnenej miestnej komunikácie v k.ú, Malcov pod a vedľa rodinného domu č.s. 268. Infraštruktúra je vhodná - možnosť napojenie na vodovod, kanalizácia do žumpy a verejnú el. sieť. Pozemok je čiastočne svahovitý. Malcov - obec s počtom obyvateľov do 2 000. V mieste je priemerný záujem o kúpu obdobných nehnuteľnosti..

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2770/1	zastavané plochy a nádvoria	506,00	1/1	506,00
2770/2	zastavané plochy a nádvoria	99,00	1/1	99,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>605,00</b>

Obec:

Malcov

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy s nižším štandardom vybavenia	1,00
$k_D$ 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)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,10 * 2,00 * 0,95$	1,8058
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,8058$	6,00 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 605,00 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ Eur/m}^2$	<b>3 630,00 Eur</b>

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 2770/1	$506,00 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 036,00
parcela č. 2770/2	$99,00 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	594,00
<b>Spolu</b>		<b>3 630,00</b>

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

nehnutelnosti a stavieb podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku :

#### ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.268 na parcele KN č.2770/2 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Malcov, obec Malcov, okres Bardejov. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu **9.5.2019**, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

#### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.268 na parcele KN č.2770/2	800		100,16	2

#### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvoría	2770/1	506,00
Zastavané plochy a nádvoría	2770/2	99,00

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Rodinný dom č.s.268 na parcele KN č.2770/2</b>	<b>26 490,15</b>
<b>Drobné stavby</b>	
Letná kuchyňa na parcele KN č.2770/1	3 301,05
Dreváreň na parcele KN č.2770/1	1 287,75
<b>Spolu za Drobné stavby</b>	<b>4 588,81</b>
<b>Plot bočný a zadný na parcele KN č.2770/1</b>	<b>1 154,32</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody na parcele KN č.2770/1	147,84
Vodomerná šachta na parcele KN č.2770/1	187,27
Prípojka kanalizácie na parcele KN č.2770/1	214,27

Žumpa na parcele KN č.2770/1	550,53
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.2770/1	93,83
Elektrická prípojka na parcele KN č.2770/1	128,45
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>1 322,19</b>
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2770/1 (506 m <sup>2</sup> )	3 036,00
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2770/2 (99 m <sup>2</sup> )	594,00
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>37 185,47</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>37 200,00</b>

**Slovom: Tridsaťsedemtisícdeväťsto Eur**

## MIMORIADNE RIZIKÁ

LV č.230 :

### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :

1 Bilý Ján a Mária Bilá r. Bilá , Malcov č,268, Slovensko

Dátum narodenia : 03.01.1947

Dátum narodenia : 26.06.1949

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka :

Poznamenáva sa : Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Bajkalská 30, P.O.BOX 48, 829 48 Bratislava, IČO : 31335004 oznamuje začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti zo dňa 05.04.2019 na základe zmluvy o úvere č.1781698505 zo dňa 1.03.2013 . V 622/2013 k nehnuteľnostiam : parcela C KN 2770/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 506m<sup>2</sup>, parcela C KN 2770/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 99m<sup>2</sup>, stavba Rodinný dom č.s.268 na parcele C KN 2770/2 vo vlastníctve povinného Ján Bilý a Mária Bilá r.Bilá v podiele 1/1 a to predajom na dražbe podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - P 60/2019

### C. Ďarchy:

1 Vklad záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO : 31 335 004 k nehnuteľnostiam : rodinný dom č.s.268 na parcele C KN 2770/2 o výmere 506m<sup>2</sup>, , parcela C KN 2770/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 99 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 - Zmluva o zriadení záložného práva , V 622/2013

V Bardejove dňa 10.05.2019

Ing. Ján Mochňacký  
znalec

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka Sp. zn.: PDS -047/2-2019 - JŠ zo dňa 12.4.2019 Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o Košice vo veci vypracovania znaleckého posudku podľa vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z stanovovania všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.268 na pozemku - parcele KN č.2770/2 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č. 2770/1 a 2770/2 v k.ú. Malcov, obec Malcov , okres Bardejov pre právny úkon výkonu záložného práva k nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov ( originál).
- Výzva Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o. Košice Sp. zn. PDS -047/1-2019- JS zo dňa 12.4.2019 na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby adresovaná vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti ( originál)
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 230, k. ú. Malcov zo dňa 16.4.2019, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, parcela KN č.2781, list vlastníctva nezaložený, k. ú. Malcov zo dňa 16.4.2019 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. KN č. 2770/1 a 2770/2 k. ú. Malcov zo dňa 16.4.2019, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Rozhodnutie o kolaudácii stavby rodinného domu číslo : ÚPaSP 4548/83- 950 zo dňa 20.12.1983 vydané Okresným národným výborom . odbor územného plánovania a stavebného poriadku
- Zameranie a nákres skutkového stavu zo dňa 9.5.2019
- Protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 9.5.2019 vypracovaný znalcom a potvrdený účastníkmi
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 9.5.2019
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [wwwtrh.sk](http://wwwtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracoval/a ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore. Stavebníctvo, odvetviach. Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti pod evidenčným číslom 912391.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 20/2019.

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

V Bardejove dňa 10.5.2019

Ing. Ján Mochňacký  
znalec