

Znalec: Ing. Miroslav Dutko, 072 15 Budkovce 156, tel. 0905 465 770,
e-mail: dutkomiro@stonline.sk,
odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby,
37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910673

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka PDS-044/7-2019-PR, zo dňa 28.05.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO 82/2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Pichne, obec Pichne, okres Snina, a to:

- Záhradná chatka č.s. 223 na parc. CKN č. 65/23, 84/2,
- parc. č. 65/19 - trvalý trávny porast o výmere 1226 m²,
- parc. č. 65/23 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m²,
- parc. č. 84/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589 m²,
- parc. č. 84/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m²,

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 830.

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

Počet listov (z toho príloh): 57(24)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

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

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Pichne, obec Pichne, okres Snina, a to:

- Záhradná chatka č.s. 223 na parc. CKN č. 65/23, 84/2,
 - parc. č. 65/19 - trvalý trávny porast o výmere 1226 m²,
 - parc. č. 65/23 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m²,
 - parc. č. 84/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589 m²,
 - parc. č. 84/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m²,
- Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

2. Účel znaleckého posudku: vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.06.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 02.07.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku PDS-044/7-2019-PR, zo dňa 28.05.2019
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, PDS-044/6-2019-PR, zo dňa 28.05.2019,
- Geometrický plán na porealizačné zameranie stavby na parcelách č. 84/2 a 65/23 a na vydanie kolaudačného rozhodnutia, číslo plánu 37002341-3/2005, zo dňa 10.01.2005, overený dňa 14.01.2005, číslo 6/05,
- Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Humennom č.j. OPÚ-2005/00088-1-J, zo dňa 21.01.2005, nadobudnutie právoplatnosti dňa 24.01.2005,
- Dodatočné povolenie stavby a kolaudačné rozhodnutie vydané obcou Pichne č.j. SP-2005/28-97/4-Hb, zo dňa 27.01.2005,
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla, vydané Obcou Pichne č.j. 2005/67, zo dňa 14.02.2005,
- Projektová dokumentácia,
- Znalecký posudok č. 18/2005, vypracoval Ing. František Onderko, Starinská 55, Humenné,

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, informatívny výpis z listu vlastníctva č. 830, k.ú. Pichne, vytvorený cez katastrálny portál dňa 23.06.2019
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Pichne, vydaná Okresným úradom Snina - katastrálny odbor dňa 02.07.2019, číslo K1-320/2019,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 24.06.2019
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 24.06.2019

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007, č. 605/2008, č. 47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov č. 570/2005 Z.z., 93/2006 Z.z., 522/2007 Z.z., 520/2008 Z.z., 400/2009 Z.z., 136/2010 Z.z., 160/2015 Z.z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z., 65/2018 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 1.Q.2019
- Miroslav Ilavský - Milan Nič - Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
- Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 568/2007 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
 - Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia (Stavebný zákon - § 43b, ods. (3)).
 - Zastavaná plocha je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v prvom nadzemnom podlaží sa meria nad podnožou alebo podmurovkou, pričom sa izolačné primurovky nezapočítavajú.
- Pri objektoch nezakrytých alebo polozakrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími lícami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Východisková hodnota stavieb (VH):** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
 - **Technická hodnota (TH):** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
 - **Všeobecná hodnota (VŠH):** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) 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 v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009 a 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_s = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov www.byty.sk, www.topreality.sk, www.nehnuteľnosti.sk. Z popisu nie je vždy jasné, aká je zastavaná plocha domu a výmera podlaží, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie domov. Podklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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. Použitý koeficient cenovej úrovne je platný pre celý odbor stavebníctvo ako celok. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 830, k.ú. Pichne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 65/19 - trvalý trávny porast o výmere 1226 m²,
- parc. č. 65/23 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m²,
- parc. č. 84/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589 m²,
- parc. č. 84/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m²,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Záhradná chatka č.s. 223 na parc. CKN č. 65/23, 84/2,

Legenda:

Druh stavby:

19 - Budova pre šport a na rekreačné účely

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

2 - Hirjak Alexander r. Hirjak, nar. 02.05.1985, Vihorlatská 1414, Snina, PSČ 069 01, SR; podiel 1/1,

Poznámka

- Pod P-80/2012 sa poznamenáva Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie na nehnuteľnosti zap. v časti ALV-všetky, v zmysle exekučného konania č. Ex 260/12 zo dňa 8.3.2012, exekútorský úrad Mgr. Viera Lesňáková, Nám. sv. Egídiá č.95, 058 01 Poprad.

Ako oprávnený: Soc. poisťovňa so sídlom v Bratislave, IČO:30807484, pob.Humenné.

povinný: Alexander Hirjak, IČO:40900622, Vihorlatská 1414, 069 01 Snina.

- Pod P-231/15 poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností v časti A-LV na základe Ex 539/2015 zo dňa 5.6.2015. JUDr. Stanislav Moskvič, súdny exekútor, Exekútorský úrad, Floriánova č.2, 080 01 Prešov - č.z. 71/15

- Pod P-235/15 poznamenáva sa Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností v časti A-LV na základe Ex 539/2015 zo dňa 8.6.2015. Oprávnený: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., so sídlom Mamateyova 17, 850 05 Bratislava, Mierová 13, 066 01 Humenné. JUDr. Stanislav Moskvič, súdny exekútor, Exekútorský úrad, Floriánova č.2, 080 01 Prešov - č.z. 72/15

- Pod P-365/15 poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností v časti A-LV vo vlastníctve Hirjaka Alexandra, nar. 2.5.1985 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874 so sídlom Mamateyova 17, 850 05 Bratislava na základe EX 1149/15 zo dňa 2.10.2015, Exekútorského úradu JUDr. Stanislava Moskviča, súdneho exekútora so sídlom Floriánova 2, 080 01 Prešov

- Pod P-362/16 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A-LV vo vlastníctve Alexandra Hirjaka, nar. 2.5.1985 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pobočka Humenné, Mierová 13, Humenné, IČO: 35937874 na základe EX 1248/16 zo dňa 8.11.2016, MVDr. Mgr. Pavla Kovaľa, súdneho exekútora so sídlom Radničné námestie 15, 085 01 Bardejov, č.z. 114/16

- Pod P-20/17 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A-LV v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874 so sídlom Mierová 13, Humenné na základe EX 1657/16 zo dňa 18.1.2017, MVDr. Mgr. Pavla Kovaľa, súdneho exekútora so sídlom Radničné námestie 15, 085 01 Bardejov, č.z. 10/17

- Pod P-114/17 poznamenáva sa začatie výkonu záložného predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe v prospech oprávneného OTP Banka Slovensko, a.s. na základe V-240/05, č.z. 53/17

- Pod P-237/18 poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľností v časti A-LV, parcely C KN 65/19, 65/23, 84/1, 84/2 a záhradná chatka č. súp. 223 na parcelách C KN 65/23 a 84/2 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874 so sídlom Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava na základe 41 EX 407/18 zo dňa 8.11.2018, JUDr. Miroslava Frigu, súdneho exekútora so sídlom Nám. SNP 538/16, Stropkov, č.z. 135/18

- Pod P-105/19 poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe, ktoré je v katastri zapísané pod V-240/05 v prospech záložného veriteľa OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916 na základe Oznámenia č. PDS-044/1-2019-PR zo dňa 15.4.2019 Profesionálnej dražobnej spoločnosti, a.s., so sídlom Masarykova 21, 040 01 Košice, č.z. 62/19

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva zo dňa 7.3.2005, V-176/05.

C. Ďarchy:

Por. č.

Pod V-240/05 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľností v časti A-LV, záhradná chata č.s. 223 postavená na parcelách KN 84/2 a 65/23 a parcely KN 65/19, 65/23, 84/1,

84/2 v prospech OTP Banky Slovensko, a.s., IČO: 31318916 so sídlom Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ1 k ÚZ č. 019/5006/05HU zo dňa 14.4.2005

Na základe Exekučného príkazu Ex 260/12 zo dňa 18.4.2012 vedeného v registri Z pod číslom 519/12 zo dňa 10.5.2012 sa zapisuje exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným v časti A-LV. Oprávneným vo veci je Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, IČO: 30807484, pobočka Humenné, Námestie slobody 58, 066 57 Humenné. Exekútor: Exekútor úrad Poprad, Nám. sv. Egídiá 95, 058 01 Poprad, Mgr. Viera Lesňáková - súdna exekútorka.

Pod Z-368/14 zo dňa 26.3.2014 zapisuje sa exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam v časti A-LV vo vlastníctve Alexandra Hirjaka, nar. 2.5.1985 v prospech oprávneného Banco Banif Mais, S.A., so sídlom Avenida 24 de Juhlo 98, Lisabon, časť Santos-o-Velho, Portugalsko na území SR konajúci prostr. org. zložky Banco Banif Mais, S.A. pobočka zahraničnej banky, Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, IČO: 35945745 na základe Exekučného príkazu Ex 49/2013 zo dňa 20.3.2014, Exekútor: Exekútor úrad JUDr. Tomáša Vranoviča, súdneho exekútora so sídlom Pažitná 1017/37, 926 01 Sereď.

Pod Z-890/15 zo dňa 6.7.2015 zapisuje sa exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam v časti A-LV na základe Exekučného príkazu Ex 539/2015 zo dňa 8.6.2015. Oprávnený: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., so sídlom Mamateyova 17, 850 05 Bratislava, Mierová 13, 066 01 Humenné. JUDr. Stanislav Moskvíč, súdny exekútor, Exekútor úrad, Floriánova č.2, 080 01 Prešov - č.z. 72/15

Pod Z-504/17 zo dňa 24.4.2017 zapisuje sa exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam v časti A-LV v prospech oprávneného Pelumax s.r.o., IČO: 46008641 so sídlom Strojárska 4265, 069 01 Snina na základe Exekučného príkazu Ex 402/16 zo dňa 20.4.2017, JUDr. Jána Harvana, súdneho exekútora so sídlom ul. 26. novembra 1, 066 01 Humenné, č.z. 49/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: 24.06.2019 za účasti znalca Ing. Miroslav Dutka a suseda pána Bobelu.

Zameranie vykonané dňa 24.06.2019.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.06.2019.

Vlastníci nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnili ani sa neospravedlnili, čím mi nehnuteľnosť nebola sprístupnená. Obhliadku nehnuteľnosti a fotodokumentáciu som vykonal z verejne prístupných pozemkov prístup na pozemok bol voľný bez oplotenia. Vzhľadom na skutočnosť, že mi nebola umožnená obhliadka a zameranie nehnuteľnosti, znalecký posudok som vypracoval z dostupných údajov v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z.. Dňa 24.06.2019 som vykonal zameranie exteriéru stavieb, prístupných pohľadov cez okenné konštrukcie a znalecký posudok na predmetnú nehnuteľnosť - znalecký posudok 18/2005 zo dňa 07.04.2005, ktorý vypracoval znalec Ing. František Onderko s fotodokumentáciou a prílohami. Údaje z tohto znaleckého posudku som použil pri stanovení VŠH predmetnej nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia bola poskytnutá v ZP 18/2005. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Ako doklad o stavbe rodinného domu je - Dodatočné povolenie stavby a kolaudačné rozhodnutie vydané obcou Pichne č.j. SP-2005/28-97/4-Hb, zo dňa 27.01.2005.

Skutočný stav stavby je získaný zameraním pri obhliadke a nachádza sa v prílohe posudku.

Vek týchto stavieb ako aj vek a technické parametre vonkajších stavebných úprav a prípojok inžinierskych sietí bol určený odhadom na základe informácii od vlastníka susednej nehnuteľnosti.

Porovnaním fotozáberov z internetových Google máp bolo zistené, že vedľajšie stavby boli postavené pred rokom 2012. V znaleckom posudku 18/2005 neboli započítané vedľajšie stavby - z čoho je možné predpokladať, že ešte neboli postavené. Pre

určenie roku výstavby uvažujem s priemerným rokom 2009, tento predpoklad bol potvrdený aj po rozhovore so susedom.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti (výpis z LV č. 830, kópia katastrálnej mapy) boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch - Stavba záhradnej chatky je evidovaná v popisných aj v geodetických údajoch katastra nehnuteľnosti. Vedľajšie stavby nie sú zakreslené. Prístup je z verejnej komunikácie p.č. 600/4, 600/6, ktorá nie sú zapísané na LV.

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

Stavby:

- Záhradná chatka č.s. 223 na parc. CKN č. 65/23, 84/2, k.ú. Pichne
- Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 65/19
- Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 65/19
- Dreváreň bez č.s. na parc. CKN č. 65/19
- Prístrešok bez č.s. na parc. CKN č. 84/1
- Plot od ulice na parc. CKN č. 84/1
- Plot zo strojového pletiva na parc. CKN č. 65/19, 84/1
- Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 84/1
- Vodomerná šachta na parc. CKN č. 84/1
- Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 84/1
- Žumpa na parc. CKN č. 84/1
- NN prípojka na parc. CKN č. 84/1
- Vonkajší záchod na parc. CKN č. 84/1
- Altánok na parc. CKN č. 84/1
- parc. č. 65/19 - trvalý trávny porast o výmere 1226 m²,
- parc. č. 65/23 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m²,
- parc. č. 84/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589 m²,
- parc. č. 84/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m²,

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.1.1 Záhradná chatka č.s. 223 na parc. CKN č. 65/23, 84/2, k.ú. Pichne

POPIS STAVBY

Záhradná chatka č.s. 223 je postavená na parcele č. 65/23, 84/2, je postavená severne od obce Pichne, na okraji intravilánu obce. Jedná sa o samostatne stojací jednopodlažný objekt, ktorý slúži svojmu účelu. Pôdorysný tvar stavby je približne "L", stavba je osadená v mierne svahovitom teréne, možnosť napojenia na verejný vodovod, elektrinu a zemný plyn. Prístup k nehnuteľnosti cez parc. č. 600/4, 600/6, nezaložený LV.

Pozemky parc. č. 84/1, 84/2 sú situované v zastavanom území obce a parc. č. 65/19, 65/20 sú situované mimo zastavaného územia obce.

S výstavbou záhradnej chatky sa začalo v roku 1998 keď bola postavená časť pozostávajúca z miestností 1.03, 1.04, 1.05. V roku 2004 boli pristavané miestnosti 1.02, 1.06 - 1.09 a súčasne bolo požiadané o vydanie dodatočného stavebného povolenia. Neskôr došlo k zamurovaniu priestoru 1.01, zamurovaní dverí do 1.06 z exteriéru s dodatočným prepojením s interiérom. Taktiež došlo k čiastočnému zatepleniu nosných stien polystyrénom s nedokončenou fasádnou úpravou. Stavebné konanie bolo spojené s kolaudačným konaním a dňa 27.01.2005 bolo vydané rozhodnutie,

ktorým sa povoľuje užívanie stavby. Dňa 14.02.2005 bolo Obcou Pichne vydané rozhodnutie o určení súpisného čísla.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečovky, CDM, pórobetónové tvárnice)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové
- Strecha - krov - hambáľkové a väznicové sústavy bez stípiťov; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenne a vápenocementové hladké, nedokončené
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sádrové, striekané (hrubozrnné); vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - 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 dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s otvoreným ohniskom
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne plynové kachle; - lokálne na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov) - svetelná, motorická (min. dĺžka 5 m)

Stavba bola prístupná z exteriérovej časti, interiérové vybavenie bolo uvažované podľa objednávateľom predloženého znaleckého posudku č. 18/2005, ktorý vypracoval znalec Ing. František Onderko, Starinská 55, Humenné a vyjadrení suseda prítomného pri zameraní.

Chata bola postavená v roku 2005. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 80 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na zavesenie, zádverie, vstupnú halu, kuchyňu, izbu, chodbu, WC, komoru - sklad a kúpeľňu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2005	3,39*4,00+4,69*12,66- 0,27*2,53	72,25	80/72,25=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005	100	1005,0
4	Murivo			
	4.2.a murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm	755	100	755,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165	100	165,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	510	100	510,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	455	100	455,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	590	100	590,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	55	100	55,0
14.	Fasádne omietky			
	14.4 vápenne a vápennocementové hladké, štukové omietky	55	70	38,5
16	Dvere			
	16.3 hladké plné alebo zasklené	140	100	140,0
17	Okná			
	17.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
21	Podlahy miestností			
	21.7 keramické dlažby	190	100	190,0
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)			
	23.1 svetelná, motorická (min. dĺžka 5 m)	250	100	250,0
26	Rozvod vody			
	26.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60	100	60,0
	Spolu	5370		5353,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	29.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
30	Zdroj teplej vody			
	30.1 zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	70	100	70,0
31	Zdroj vykurovania			
	31.2.c lokálne plynové kachle (1 ks)	80	100	80,0
	31.2.e lokálne na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	35	100	35,0

32	Vybavenie kuchyne			
	32.3 sporák na tuhé palivo (1 ks)	30	100	30,0
	32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
33	Vnútorne vybavenie			
	33.5 umývadlo (1 ks)	15	100	15,0
	33.9 samostatná sprcha (1 ks)	80	100	80,0
34	Vodovodné batérie			
	34.1 pákové nerezové (2 ks)	50	100	50,0
	34.2 ostatné (1 ks)	20	100	20,0
35	Záchod			
	35.2 splachovací bez umývadla (1 ks)	30	100	30,0
36	Vnútorne obklady			
	36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	36.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	36.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
38	Kozub			
	38.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	375	100	375,0
	Spolu	965		965,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5370 + 965 * 1,107) / 30,1260$	$(5353,5 + 965 * 1,107) / 30,1260$	213,71	213,16

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$213,71 \text{ €/m}^2 * 72,25 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	37 184,70
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$213,16 \text{ €/m}^2 * 72,25 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	37 089,00
Technická hodnota	82,50% z 37 089,00	30 598,43

Dokončenosť stavby: $(37 089,00\text{€} / 37 184,70\text{€}) * 100 \% = 99,74\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 65/19

POPIS STAVBY

Hospodárska budova bez č.s. postavená na parcele č. 65/19 pri drevárni. Je drevenej konštrukcie so sedlovou strechou. Má jedno nadzemné podlažie. Nosná konštrukcia drevená, na pásových základoch. Vonkajšia úprava povrchov nie je, vnútorná úprava povrchov impregnácia, náter. Krytina poplastovaný plech. Klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech. Podlaha cementový poter, resp. dosky, dvere hladké plné. Okná drevené jednoduché. Vykonávaná je bežná údržba. Stavba bola postavená okolo r. 2009. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	5,28*5,00	26,4	18/26,4=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhladom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65

14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3990

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.2.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	390
	Spolu	390

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3990 + 390 * 0,682)/30,1260$	141,27

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	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$141,27 \text{ €/m}^2 * 26,40 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	8 981,64
Technická hodnota	75,00% z 8 981,64	6 736,23

2.2.2 Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 65/19

POPIS STAVBY

Sklad je postavený na parcele č. 65/19. Je drevenej konštrukcie z drevených jednostranne opláštených stĺpikov so sedlovou strechou bez možnosti podkrovia. Má jedno nadzemné podlažie, slúži ako skladový priestor.

Vonkajšia a vnútorná úprava povrchov nie je realizovaná. Strecha sedlová, krytina poplastovaný plech. Klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech. Podlaha cementový poter. Stavba bola postavená okolo r. 2009. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	2,80*3,50	9,8	18/9,8=2,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klamiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	2910

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2910 + 0 * 1,837) / 30,1260$	96,59

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	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	96,59 €/m ² *9,80 m ² *2,535*0,95	2 279,61
Technická hodnota	75,00% z 2 279,61	1 709,71

2.2.3 Dreváreň bez č.s. na parc. CKN č. 65/19

POPIS STAVBY

Dreváreň je postavená na parcele č. 65/19, za domom. Je drevenej konštrukcie z drevených jednostranne opláštených stĺpikov doskami s pultovou strechou bez možnosti podkrovia, strop nie je vyhotovený. Má jedno nadzemné podlažie, slúži ako skladový priestor na drevo.

Vonkajšia a vnútorná úprava povrchov nie je realizovaná. Krov pultový, krytina poplastovaný plech. Klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech. Podlaha cementový poter. Okná a elektroinštalácia nie sú.

Stavba bola postavená okolo r. 2009. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	3,88*3,67	14,24	18/14,24=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100

12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	2485

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2485 + 0 * 1,264) / 30,1260$	82,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$82,49 \text{ €/m}^2 * 14,24 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	2 828,87
Technická hodnota	75,00% z 2 828,87	2 121,65

2.2.4 Prístrešok bez č.s. na parc. CKN č. 84/1

POPIS STAVBY

Prístrešok je postavený na parcele č. 84/1 pri altánku. Je murovanej konštrukcie z pálenej tehly, resp. pórobetónových tvárnic s pultovou strechou bez možnosti podkrovia, strop nie je vyhotovený. Má jedno nadzemné podlažie, slúži ako oddychový a skladový priestor.

Vonkajšia a vnútorná úprava povrchov vápenná hladká. Krov pultový, krytina asfaltová lepenka. Klampiarske konštrukcie nie sú. Podlaha cementový poter. Okná a elektroinštalácia nie sú. Murovaná piecka na tuhé palivo.

Stavba bola postavená okolo r. 2009. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	3,72*5,27	19,6	18/19,6=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.c murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky do 15 cm	605
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3085

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	Vnútorňé vybavenie	
	25.9 malý kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	140
	Spolu	140

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3085 + 140 * 0,918) / 30,1260$	106,67

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	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$106,67 \text{ €/m}^2 * 19,60 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	5 035,01
Technická hodnota	75,00% z 5 035,01	3 776,26

2.2.5 Plot od ulice na parc. CKN č. 84/1

Plot od ulice z východnej strany na parc. CKN č. 84/1, dĺžky 11,20 m, je z ocelevej výplne a oceľových stĺpikov. Výška plota je 1,60 m. Pohľadová výška výplne je 1,60 m. Plot bol postavený okolo roku 1998. Oceľové časti opatrené náterom. Vek 21 rokov. Na základe dobrého technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plota na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	11,20m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plota:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	17,92m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plota: 11,20 m
Pohľadová plocha výplne: $11,20 * 1,60 = 17,92 \text{ m}^2$
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 od ulice na parc. CKN č. 84/1	1998	21	9	30	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,20\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 17,92\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,535 * 0,95$	775,29
Technická hodnota	30,00 % z 775,29 €	232,59

2.2.6 Plot zo strojového pletiva na parc. CKN č. 65/19, 84/1

Plot na parc. CKN č. 65/19, 84/1, dĺžky 88,50 m, je z ocelových stĺpikov a strojového pletiva. Výška plotu je 1,50 m. Pohľadová výška výplne je 1,50 m. Plot bol postavený okolo roku 1998. Ocelové časti sú opatrené náterom. Vek 21 rokov. Na základe technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plotu na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	88,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	132,75m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 88,50 m
Pohľadová plocha výplne: 88,50*1,50 = 132,75 m²
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 zo strojového pletiva na parc. CKN č. 65/19, 84/1	1998	21	9	30	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(88,50m * 5,64 €/m + 132,75m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,535 * 0,95$	5 833,35
Technická hodnota	30,00 % z 5 833,35 €	1 750,01

2.2.7 Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 84/1

Prípojka vody z verejného vodovodu do záhradnej chatky. Vodovodná prípojka je na parc. CKN č. 84/1. Prípojka je z PVC rúr DN 25, celková dĺžka 28,00 m, zriadená okolo r. 1998. Vzhľadom na konštrukciu predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 28,00 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 [%]
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 84/1	1998	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	2 797,71
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 2 797,71 \text{ €}$	1 622,67

2.2.8 Vodomerná šachta na parc. CKN č. 84/1

Vodomerná šachta betónová na parc. CKN č. 84/1, zriadená okolo r. 1998. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $3,14 * 0,50 * 0,50 * 1,00 = 0,79 \text{ m}^3 \text{ OP}$

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 parc. CKN č. 84/1	1998	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,79 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 0,95$	483,75
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 483,75 \text{ €}$	280,58

2.2.9 Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 84/1

Kanalizačná prípojka do žumpy. Vodovodná prípojka je na parc. CKN č. 84/1. Prípojka je z kameninových rúr DN 125, celková dĺžka 3,00 m, zriadená okolo r. 1998. Vzhľadom na konštrukciu predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,00 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 [%]
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 84/1	1998	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	220,64
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 220,64 \text{ €}$	127,97

2.2.10 Žumpa na parc. CKN č. 84/1

Žumpa pri budove, betónová o rozmeroch 2,20*1,00*2,20 m, zriadená okolo r. 1998. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $2,20*1,00*2,20 = 4,84 \text{ m}^3 \text{ OP}$

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 parc. CKN č. 84/1	1998	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,84 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 0,95$	1 257,44
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,257,44 \text{ €}$	729,32

2.2.11 NN prípojka na parc. CKN č. 84/1

Elektrická prípojka na parc. CKN č. 84/1 od merania v plote do budovy zemná Al 4*16 mm², celková dĺžka 39,00 m, zriadená okolo r. 1998. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm

Počet merných jednotiek: 39,00 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 [%]
NN prípojka na parc. CKN č. 84/1	1998	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,535 * 0,95$	1 387,22
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,387,22 \text{ €}$	804,59

2.2.12 Vonkajší záchod na parc. CKN č. 84/1

Vonkajší záchod drevený, postavený na parc. CKN č. 84/1. Bol postavený okolo roku 1998. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
 Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 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 [%]
Vonkajší záchod na parc. CKN č. 84/1	1998	21	9	30	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 2,535 * 0,95$	95,92
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 95,92 \text{ €}$	28,78

2.2.13 Altánok na parc. CKN č. 84/1

Altánok na parc. CKN č. 84/1. Altánok je samostatne stojaca stavba v tvare obdĺžnika. Je drevenej konštrukcie, krytina asfaltová lepenka, podlaha keramická dlažba. Zriadený okolo roku 2009.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 [%]
Altánok na parc. CKN č. 84/1	2009	10	20	30	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,535 * 0,95$	249,42
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 249,42 \text{ €}$	166,29

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

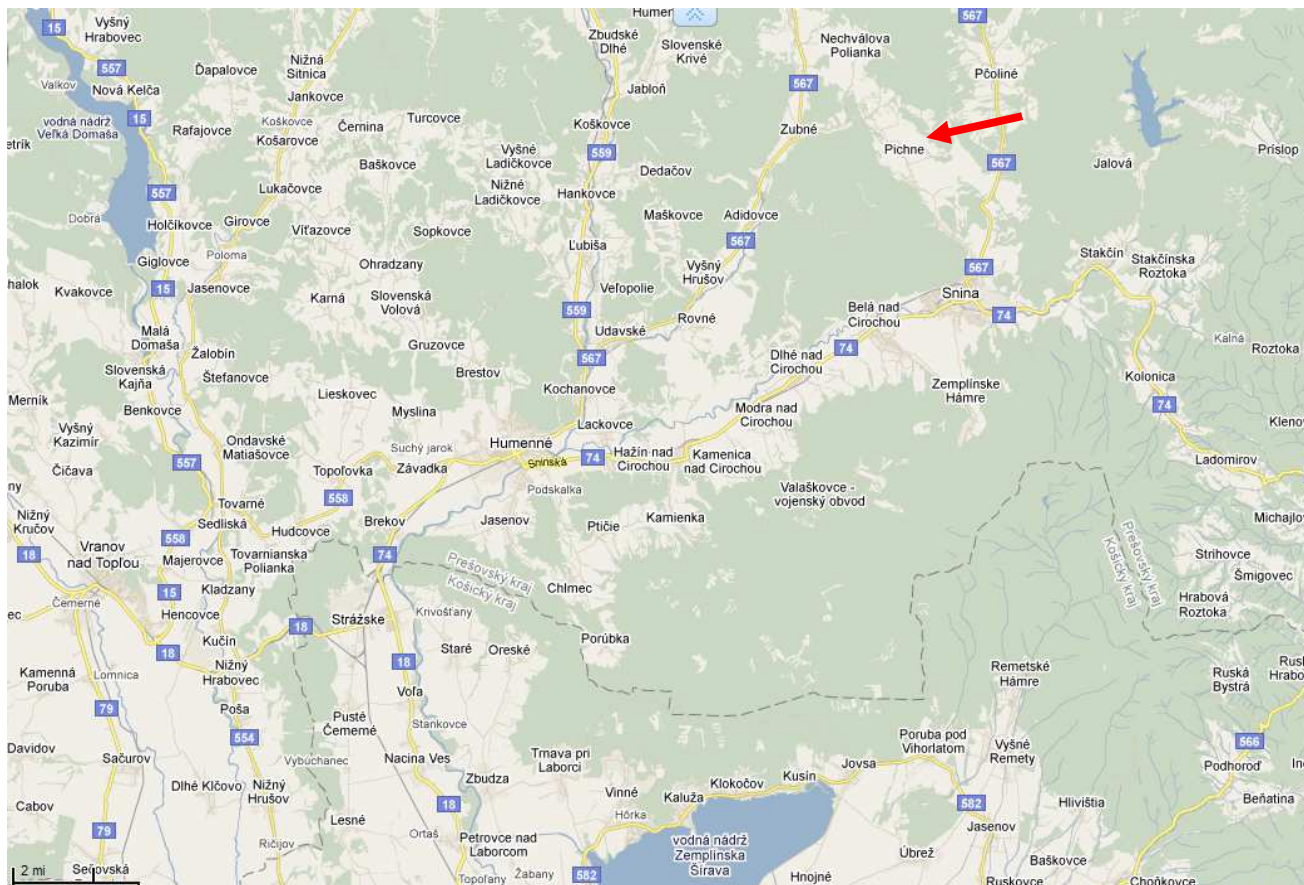
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Záhradná chatka č.s. 223 na parc. CKN č. 65/23, 84/2, k.ú. Pichne	37 089,00	30 598,43
Drobné stavby		
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 65/19	8 981,64	6 736,23
Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 65/19	2 279,61	1 709,71
Dreváreň bez č.s. na parc. CKN č. 65/19	2 828,87	2 121,65
Prístrešok bez č.s. na parc. CKN č. 84/1	5 035,01	3 776,26
Ploty		
Plot od ulice na parc. CKN č. 84/1	775,29	232,59
Plot zo strojového pletiva na parc. CKN č. 65/19, 84/1	5 833,35	1 750,01

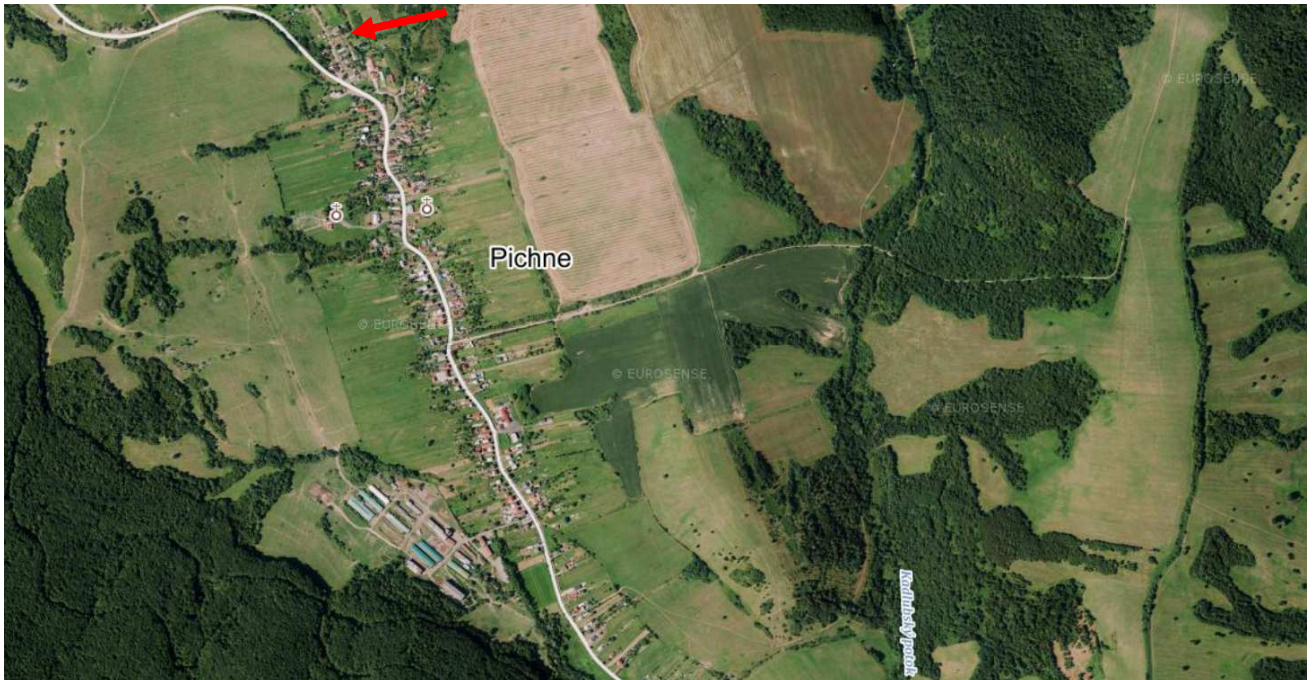
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 84/1	2 797,71	1 622,67
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 84/1	483,75	280,58
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 84/1	220,64	127,97
Žumpa na parc. CKN č. 84/1	1 257,44	729,32
NN prípojka na parc. CKN č. 84/1	1 387,22	804,59
Vonkajší záchod na parc. CKN č. 84/1	95,92	28,78
Altánok na parc. CKN č. 84/1	249,42	166,29
Celkom:	69 314,87	50 685,08

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná záhradná chatka sa nachádza v okrajovej časti obce Pichne vzdialenej cca 9 km od okresného mesta Humenné. V danej lokalite je výstavba rodinných domov. Okolie rodinného domu tvoria rodinné domy, trávnaté porasty. Prístup k domu je z miestnej verejnej komunikácie. Dom je situovaný v mierne svahovitom teréne so sklonom na juh, hlavné miestnosti sú orientované na SVV a JJV. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie. Dom je napojený na elektrickú sieť, verejný vodovod, žumpu. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov.





b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom bol využívaný na projektovaný účel - na bývanie a rekreáciu. Iné využitie sa nedá predpokladať. V čase obhliadky nebol užívaný. Pozemok a dom sú napojené na miestnu komunikáciu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite v súčasnosti neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre daný účel. V blízkej budúcnosti nepredpokladám vplyvy obmedzujúce alebo konkurujúce súčasnému stavu. Podľa môjho názoru je to priemerná nehnuteľnosť, s bezproblémovým prístupom k verejnej komunikácii a do centra obce a okresného mesta.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Záhradná chatka č.s. 223 na parc. č. 65/23, 84/2 je postavený v súvisle zastavanej okrajovej časti obce Pichne vzdialenej cca 7 km od okresného mesta Snina. V danej lokalite je výstavba rodinných domov. V blízkom okolí sú rodinné domy a lesný porast.

Prístup k domu je z miestnej verejnej komunikácie. Dom je situovaný v mierne svahovitom teréne so sklonom na juh, hlavné miestnosti sú orientované na SVV a JJV. Stavba má jedno nadzemné podlažie. Je napojená na elektrickú sieť, verejný vodovod, žumpu. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov. V okolí je zástavba rodinných domov.

Obec Pichne má 582 obyvateľov, stav k 10.07.2018.

Výsledná všeobecná hodnota zohľadňuje taktiež charakter nehnuteľnosti, blízkosť okresného mesta, mieru nezamestnanosti a pomaly postupne sa zvyšujúci záujem o danú lokalitu. V blízkom okolí nie sú konfliktné skupiny obyvateľstva.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,900	10	9,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,600	6	3,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	72,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 72,95 / 180$	0,405
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 50\ 685,08 \text{ €} * 0,405$	20 527,46 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky na predložennom LV č. 830, k.ú. Pichne, obec Pichne parc. č. 65/19 - trvalý trávny porast o výmere 1226 m², parc. č. 65/23 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m², parc. č. 84/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589 m², parc. č. 84/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m². Pozemky sú situované v k.ú. Pichne, obec Pichne v súvislej zástavbe rodinných domov, v okrajovej časti obce, s dobrou vybavenosťou infraštruktúry. Prístup je z verejnej komunikácie. Terén je mierne svahovitý so sklonom na juh. Polohu hodnotím ako lokalitu s dobrou dostupnosťou do okresného mesta Snina. Obec Pichne je vzdialená od mesta Snina ccir. 7 km. V súčasnej dobe nastáva pomalé oživovanie trhu s nehnuteľnosťami.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je realizovaný podľa prílohy č.3 k vyhláške 492/2004 Z.z., odsek E.3.1, v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu :

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa v EUR/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia(0,80-2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
65/19	trvalý tráv. porast	1226,00	1/1	1226,00
65/23	zastavané plochy a nádvoría	11,00	1/1	11,00
84/1	zastavané plochy a nádvoría	589,00	1/1	589,00
84/2	zastavané plochy a nádvoría	60,00	1/1	60,00
Spolu výmera				1 886,00

Obec:

Pichne

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,8976
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8976$	2,98 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,886,00 \text{ m}^2 * 2,98 \text{ €/m}^2$	5 620,28 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 65/19	1 226,00 m ² * 2,98 €/m ² * 1/1	3 653,48
parcelsa č. 65/23	11,00 m ² * 2,98 €/m ² * 1/1	32,78
parcelsa č. 84/1	589,00 m ² * 2,98 €/m ² * 1/1	1 755,22
parcelsa č. 84/2	60,00 m ² * 2,98 €/m ² * 1/1	178,80
Spolu		5 620,28

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV č. 957 je zapísané záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a.s., IČO: 31318916 so sídlom Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava a ďalšie ťarchy a poznámky - exekučne konania.

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nevyskytujú žiadne iné znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Pichne, obec Pichne, okres Snina, a to Záhradná chatka č.s. 223 na parc. CKN č. 65/23, 84/2, - parc. č. 65/19 - trvalý trávny porast o výmere 1226 m², parc. č. 65/23 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m², parc. č. 84/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589 m², parc. č. 84/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m².

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 830. Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľností je 26.100,- €

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Záhradná chatka č.s. 223 na parc. CKN č. 65/23, 84/2, k.ú. Pichne	12 392,37
Drobné stavby	
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 65/19	2 728,17
Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 65/19	692,43
Dreváreň bez č.s. na parc. CKN č. 65/19	859,27
Prístrešok bez č.s. na parc. CKN č. 84/1	1 529,39
Ploty	
Plot od ulice na parc. CKN č. 84/1	94,20
Plot zo strojového pletiva na parc. CKN č. 65/19, 84/1	708,75
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 84/1	657,18
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 84/1	113,63
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 84/1	51,83
Žumpa na parc. CKN č. 84/1	295,37
NN prípojka na parc. CKN č. 84/1	325,86
Vonkajší záchod na parc. CKN č. 84/1	11,66
Altánok na parc. CKN č. 84/1	67,35
Spolu stavby	20 527,46
Pozemky	
Pozemky v k.ú. Pichne - parc. č. 65/19 (1 226 m ²)	3 653,48
Pozemky v k.ú. Pichne - parc. č. 65/23 (11 m ²)	32,78
Pozemky v k.ú. Pichne - parc. č. 84/1 (589 m ²)	1 755,22
Pozemky v k.ú. Pichne - parc. č. 84/2 (60 m ²)	178,80
Spolu pozemky (1 886,00 m²)	5 620,28
Všeobecná hodnota celkom	26 147,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	26 100,00

Slovom: Dvadsaťšesťtisícsto Eur

V Budkovciach dňa 02.07.2019

Ing. Miroslav Dutko

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, informatívny výpis z listu vlastníctva č. 830, k.ú. Pichne, vytvorený cez katastrálny portál dňa 23.06.2019
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Pichne, vydaná Okresným úradom Snina - katastrálny odbor dňa 02.07.2019, číslo K1-320/2019,
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, PDS-044/6-2019-PR, zo dňa 28.05.2019,
- Geometrický plán na porealizačné zameranie stavby na parcelách č. 84/2 a 65/23 a na vydanie kolaudačného rozhodnutia, číslo plánu 37002341-3/2005, zo dňa 10.01.2005, overený dňa 14.01.2005, číslo 6/05,
- Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Humennom č.j. OPÚ-2005/00088-1-J, zo dňa 21.01.2005, nadobudnutie právoplatnosti dňa 24.01.2005,
- Dodatočné povolenie stavby a kolaudačné rozhodnutie vydané obcou Pichne č.j. SP-2005/28-97/4-Hb, zo dňa 27.01.2005,
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla, vydané Obcou Pichne č.j. 2005/67, zo dňa 14.02.2005,
- Projektová dokumentácia,
- Znalecký posudok č. 18/2005, vypracoval Ing. František Onderko, Starinská 55, Humenné, prílohová časť,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 24.06.2019
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 24.06.2019

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 82/2019.

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

Podpis znalca