

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-46/1-2020-PR, zo dňa 31.07.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO 138/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľké Raškovce, obec Veľké Raškovce, okres Michalovce, a to:

- rodinný dom č.s. 54 na parc. CKN č. 226
- parc. č. 226 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 925 m²,
- parc. č. 227 - záhrada o výmere 3085 m²,

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 166

Počet listov (z toho príloh): 49(10)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

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

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Veľké Raškovce, obec Veľké Raškovce, okres Michalovce, a to:

- rodinný dom č.s. 54 na parc. CKN č. 226
 - parc. č. 226 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 925 m²,
 - parc. č. 227 - záhrada o výmere 3085 m²,
- Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 166

2. Účel znaleckého posudku: vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 22.08.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 20.09.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-46/1-2020-PR, zo dňa 31.07.2020,

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, informatívny výpis z listu vlastníctva č. 166, k.ú. Veľké Raškovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.08.2020
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Veľké Raškovce, vytvorená dňa 10.08.2020
- Potvrdenie Obecného úradu Veľké Raškovce o roku postavenia rodinného domu, č.j. 151/20220/POTV, zo dňa 07.09.2020,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 22.08.2020
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 22.08.2020

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 MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 v znení r1/c58/2003 Z.z..
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

- Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2020
- 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 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO
- 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:

a) Definície pojmov:

- **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 podmurouvkou, 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 neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.Q.2019.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú tieto 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. Používa sa len na 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 koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú tieto metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

- Výnosová metóda. Používa sa len na 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 koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

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:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \text{ [€]}$$

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.bazos.sk, www.topreality.sk, www.nehnuteľnosti.sk a ďalšie.

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) so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2020. 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. 166, k.ú. Veľké Raškovce

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 226 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 925 m²,
- parc. č. 227 - záhrada o výmere 3085 m²,

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

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

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

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Rodinný dom č.s. 54 na parc. CKN č. 226

Legenda:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavaná na zemskej povrchu

B. Vlastníci:

2 - Bučko Juraj r. Bučko, nar. 10.01.1963, 076 75, Veľké Raškovce, č. 54, SR; podiel 1/2

Poznámka:

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00151653) - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/4970/15/OVNPzo dňa 14.10.2015 na rodinný dom č.s.54 na parcele C KN č. 226 a na parcely C KN č. 226, 227 - P 313/2015 - čz 167/15

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva R I 345/86 - vz 89/86
- Z-686/2019 - Rozsudok v mene Slovenskej republiky 23Pc/23/2017 zo dňa 24.09.2019
- čz 259/2019

2 - Bučková Angela r. Cseskovicsová, nar. 05.06.1966, 076 75, Veľké Raškovce, č. 54, SR; podiel 1/2

Poznámka:

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00151653) - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/4970/15/OVNPzo dňa 14.10.2015 na rodinný dom č.s.54 na parcele C KN č. 226 a na parcely C KN č. 226, 227 - P 313/2015 - čz 167/15

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva R I 345/86 - vz 89/86
- Z-686/2019 - Rozsudok v mene Slovenskej republiky 23Pc/23/2017 zo dňa 24.09.2019
- čz 259/2019

C. Ľarchy:

Por. č. 2

Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava (IČO 00 151 653) - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva na rod.dom.čs.54 a na parc. č. 226 a 227 - V 317/07 - čz 36/07

Por. č. 2

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX-3462/2012-14 Kk na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 7.05.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č.226 a na parcely C KN č.226, 227, Z 278/2013 - čz.36/13

Por. č. 2

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX-30/2013-12 Kk na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 7.05.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č.226 a na parcely C KN č.226, 227, Z 280/2013 - čz.34/13

Por. č. 2

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX-4049/2012-12 Kk na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 7.05.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č.226 a na parcely C KN č.226, 227, Z 279/2013 - čz.35/13

Por. č. 2

Exekútorický úrad Košice, Moyzesova 34, 040 01 Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal - Exekučný príkaz EX 387/2013 - 12KK zo dňa 16.5.2013 na zriadenie exekučného záložného práva na rod. dom č.54, parc. č. 226, parc. č. 227 - Z 309/2013 - čz 46/13

Por. č. 2

Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice; - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX- 628/2013-12 Kk zo dňa 28.10.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN 226 bez výmery a na parcely C KN 226, C KN 227, Z 677/2013 - čz.98/13

Por. č. 2

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX-748/2013-12 Kk na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 29.11.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č.226 a na parcely C KN č.226, 227 - Z 761/2013 - čz.109/13

Por. č. 2

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX-894/2013-12 Kk na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 29.11.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č.226 a na parcely C KN č.226, 227 - Z 762/2013 - čz.110/13

Por. č. 2

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Viera Uhríková, Letná 40, 040 01 Košice - Exekučný príkaz Ex 2159/2011-27 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 12.08.2015 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č. 226 a na parcely C KN č. 226, 227 - Z 523/2015 - čz 128/15

Por. č. 3

Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava (IČO 00 151 653) - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva na rod.dom.čs.54 a na parc. č. 226 a 227 - V 317/07 - čz 36/07

Por. č. 3

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX-3462/2012-14 Kk na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 7.05.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č.226 a na parcely C KN č.226, 227, Z 278/2013 - čz.36/13

Por. č. 3

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX-30/2013-12 Kk na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 7.05.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č.226 a na parcely C KN č.226, 227, Z 280/2013 - čz.34/13

Por. č. 3

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX-4049/2012-12 Kk na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa

7.05.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č.226 a na parcely C KN č.226, 227, Z 279/2013 - čz.35/13

Por. č. 3

Exekútorický úrad Košice, Moyzesova 34, 040 01 Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal - Exekučný príkaz EX 387/2013 - 12KK zo dňa 16.5.2013 na zriadenie exekučného záložného práva na rod. dom č.54, parc. č. 226, parc. č. 227 - Z 309/2013 - čz 46/13

Por. č. 3

Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice; - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX- 628/2013-12 Kk zo dňa 28.10.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN 226 bez výmery a na parcely C KN 226, C KN 227, Z 677/2013 - čz.98/13

Por. č. 3

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX-748/2013-12 Kk na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 29.11.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č.226 a na parcely C KN č.226, 227 - Z 761/2013 - čz.109/13

Por. č. 3

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX-894/2013-12 Kk na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 29.11.2013 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č.226 a na parcely C KN č.226, 227 - Z 762/2013 - čz.110/13

Por. č. 3

Exekútorický úrad Košice, JUDr. Viera Uhríková, Letná 40, 040 01 Košice - Exekučný príkaz Ex 2159/2011-27 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 12.08.2015 na rodinný dom č.s. 54 na parcele C KN č. 226 a na parcely C KN č. 226, 227 - Z 523/2015 - čz 128/15

Iné údaje:

2 Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova č. 34, 040 01 Košice; Zrušenie exekúcie č. EX-1568/2011-64 Kk zo dňa 14.1.2014 - Z 42/2014 - čz 14/2014

2 Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Rudolf Dulina, L. Štúra 12, 071 01 Michalovce - Oznámenie o zrušení exekučného príkazu EX 2460/14 zo dňa 30.01.2017, Z 72/2017 - čz 24/17

2 Z-760/2017 - Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova 34, 040 01 Košice - Zrušenie exekučného záložného práva č. EX 2083/2012 TR zo dňa 17.10.2017 - čz 121/2017

2 Z-379/2018 - Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ing. Karol Mihal, Moyzesova 34, 040 01 Košice - Zrušenie exekučného záložného práva EX-2424/2011-53 zo dňa 18.06.2018 - čz 45/2018

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.08.2020 za účasti znalca Ing. Miroslava Dutka a Juraja Bučka.

Zameranie vykonané dňa 22.08.2020.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.08.2020.

d) Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Ako doklad o stavbe rodinného domu je - Potvrdenie Obecného úradu Veľké Raškovce o roku postavenia rodinného domu, č.j. 151/20220/POTV, zo dňa 07.09.2020,

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

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti (výpis z LV č. 166, informatívna kópia katastrálnej mapy boli porovnané so skutočným stavom. Stavba rodinného domu,

skutočná zastavaná plocha nesúhlasí s katastrálnou mapou, letná kuchyňa nie je zakreslená v katastrálnej mape. Stavba letnej kuchyne nie je evidovaná v popisných aj v geodetických údajoch katastra nehnuteľnosti. Na parc. č. 227 je fóliovník z oceľových oblúkov a PVC fólie. Prístup z verejnej komunikácie parc. CKN č. 212/1 - list vlastníctva č. 652, vlastník Obec Veľké Raškovce.

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

Stavby:

- Rodinný dom č.s. 54 na parc. CKN č. 226, k.ú. Veľké Raškovce
- Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 226
- Letná kuchyňa bez č.s. na parc. CKN č. 226

Ploty:

- Plot od ulice na parc. CKN č. 226
- Plot zo strojového pletiva na parc. CKN č. 226, 227

Studne:

- Studňa kopaná na parc. CKN č. 226
- Studňa vítaná na parc. CKN č. 226

Vonkajšie úpravy:

- Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na parc. CKN č. 226
- Vodomerná šachta na parc. CKN č. 226
- Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 226
- Žumpa na parc. CKN č. 226
- Plynová prípojka na parc. CKN č. 226
- Vonkajší chodník pri dome na parc. CKN č. 226
- Spevnená plocha za domom na parc. CKN č. 226
- Vonkajšie schody pri dome na parc. CKN č. 226
- Vonkajšie schody pri letnej kuchyni na parc. CKN č. 226

Pozemky:

- parc. č. 226 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 925 m²,
- parc. č. 227 - záhrada o výmere 3085 m²,

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 54 na parc. CKN č. 226, k.ú. Veľké Raškovce

POPIS STAVBY

Jednopodlažný, nepodpivničený samostatne stojací rodinný dom v uličnej zástavbe obce. Podľa predložených dokladov - dom bol postavený v r. 1960, je po čiastočnej rekonštrukcií - modernizácii okolo r. 2004, výmena strešnej krytiny, okien, kúpeľne, kuchyne, zateplenie stropu, farebná úprava fasády, údaje podľa vyjadrenia vlastníka. Vodovodná prípojka z verejného vodovodu, kanalizácia do žumpy, prípojka elektriny vzdušná, zemný plyn.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (škarobetónové tvárnice) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové s čiastočným dodatočným zateplením

- Strecha - krovy - väznicové valbové; krytiny strechy na krove - plechové poplastované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlabky, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky; - vane;
- kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - hliníkové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, laminátové, dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický Fiko 2E21, sporák plynový s elektrickou rúrou Mora; - odsávač pár; - drezové umývadlo ocelové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocelová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s nádržkou na stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo Vaillant,
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného (čiastočne plastové) potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický a kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením v zádverí
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

Dom bol postavený v roku 1960, rekonštrukcia v r. 2004. Počas životnosti bol zrekonštruovaný, udržiavaný, obývaný. Jeho opotrebenie vzhľadom na vek, technický stav, pravidelnú údržbu, nespresnenie roku dostavby kotolne bolo vypočítané analytickou metódou na 46,95 %.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na tri izby, kuchyňu, komoru, kúpeľňu s WC, chodbu, predsieň, zádverie a kotolňu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	9,87*3,52+12,37*3,77+ 11,39*4,37+2,28*2,52+ 0,85*0,48	137,31	120/137,31=0,874

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6590

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1172

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6590 + 1172 * 0,874) / 30,1260$	252,75

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrátane zemných prác	12,37	60,00	7,42
2	Zvislé konštrukcie	14,80	60,00	8,88
3	Stropy	9,79	60,00	5,87
4	Zastrešenie bez krytiny	8,05	60,00	4,83

5	Krytina strechy	7,34	40,00	2,94
6	Klmpiarske konštrukcie	1,10	40,00	0,44
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,15	40,00	2,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,32	40,00	0,93
9	Vnútorné keramické obklady	1,10	40,00	0,44
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	1,74	60,00	1,04
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,83	40,00	2,73
14	Povrchy podláh	3,48	40,00	1,39
15	Vykurovanie	10,50	20,00	2,10
16	Elektroinštalácia	6,70	40,00	2,68
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,67	40,00	0,67
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	40,00	0,05
20	Vnútorný plynovod	0,45	30,00	0,14
21	Ohrev teplej vody	0,84	10,00	0,08
22	Vybavenie kuchýň	3,83	40,00	1,53
23	Hygienické zariadenia a WC	0,84	40,00	0,34
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,97	40,00	0,39
	Opotrebenie			46,95%
	Technický stav			53,05%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	252,75 €/m ² *137,31 m ² *2,629*0,95	86 677,73
Technická hodnota	53,05% z 86 677,73	45 982,54

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY

2.2.1 Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 226

POPIS

Hospodárska budova je spojená s kôľňou - tvoria jeden celok s rôznym konštrukčným vyhotovením. Stavba slúži ako skladový priestor a dielňa. Na základe odlišnej vybavenosti je hodnotená samostatne.

2.2.1.1 Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 226

POPIS STAVBY

Hospodárska budova bez č.s. postavená na parcele č. 226 pri rodinnom dome. Je murovanej konštrukcie so sedlovou strechou. Má jedno nadzemné podlažie. Nosná konštrukcia murovaná zo škarobetónových tvaroviek, na pásových základoch. Vonkajšia úprava povrchov striekaný brizolit, vnútorná úprava povrchov vápenná

hladká. Krytina plechová. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlaha betónová, dvere hladké plné, vráta drevené, z exteriérovej strany obité plechom, okná jednoduché, elektroinštalácia svetelná. Vykonávaná je bežná údržba. Stavba bola postavená okolo r. 1962. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 80 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	1962	5,65*3,65+4,95*6,40	52,3	18/52,3=0,344

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.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
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
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4535

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4535 + 295 * 0,344) / 30,1260$	153,90

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	58	22	80	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,90 \text{ €/m}^2 * 52,30 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	20 102,71
Technická hodnota	$27,50\% \text{ z } 20 102,71$	5 528,25

2.2.1.2 Kôľňa bez č.s. na parc. CKN č. 226**POPIS STAVBY**

Kôľňa nadväzuje na hospodársku časť budovy, je bez č.s. postavená na parcele č. 226. Je drevenej konštrukcie so sedlovou strechou. Má jedno nadzemné podlažie. Nosná konštrukcia z drevených stĺpikov jednostranne opláštených. Vonkajšia úprava povrchov nie je, vnútorná úprava povrchov nie je. Krytina plechová. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlaha betónová, vráta zvlakové, okná nie sú, elektroinštalácia nie je. Vykonávaná je bežná údržba. Stavba bola postavená okolo r. 1960. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 82 rokov, ukončenie životnosti s hospodárskou časťou.

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	1960	$4,95 * 4,95$	24,5	$18 / 24,5 = 0,735$

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 stĺpkami 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
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	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. žlaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2625

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2625 + 145 * 0,735) / 30,1260$	90,67

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	60	22	82	73,17	26,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90,67 \text{ €/m}^2 * 24,50 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	5 548,10
Technická hodnota	26,83% z 5 548,10	1 488,56

2.2.1.3 Vyhodnotenie - Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 226

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 226	20 102,71	5 528,25
2.	Kôlňa bez č.s. na parc. CKN č. 226	5 548,10	1 488,56
	Spolu	25 650,81	7 016,81

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Letná kuchyňa bez č.s. na parc. CKN č. 226****POPIS STAVBY**

Ide o murovanú letnú kuchyňu, umiestnenú za rodinným domom s plochou strechou, s plechovou krytinou, nie je zakreslená v katastrálnej mape.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické, bez tepelnej izolácie
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové,
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Podlaha upravený terén
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Vnútorné rozvody vody - len studenej
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované zoo škvarobetónových tvárnic hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krytina na plochých strechách - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené
- Podlahy - prevažne cementový poter
- Vnútorné vybavenie - kuchynský sporák na tuhé palivo
- Vnútorné rozvody vody - len studenej, elektrický bojler odpojený
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

Údržba je bežná, celkový stav je úmerný veku. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 80 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. PP	1960	4,00*5,00+1,77*1,60	22,83	18/22,83=0,788
1. NP	1960	4,00*5,40	21,6	18/21,6=0,833

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
10	Vnútna úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.5 pieskovec, cementový poter	455
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	2705

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370

9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3795

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	Vnútorné vybavenie	
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	305

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2705 + 0 * 0,788) / 30,1260$	89,79
1. NP	$(3795 + 305 * 0,833) / 30,1260$	134,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	60	20	80	75,00	25,00
1. NP	1960	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	$89,79 \text{ €/m}^2 * 22,83 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	5 119,74
Technická hodnota	25,00% z 5 119,74	1 279,94
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$134,40 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	7 250,49
Technická hodnota	25,00% z 7 250,49	1 812,62

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	5 119,74	1 279,94
1. nadzemné podlažie	7 250,49	1 812,62
Spolu	12 370,23	3 092,56

2.3.2 Plot od ulice na parc. CKN č. 226

Plot od ulice pred domom na parc. CKN č. 226, dĺžky 36,40 m, je z betónovej podmurovky, ocelových stípkov a pletiva v rámoch. Výška plota je 1,35 m. Pohľadová výška výplne je 1,05 m. Plot bol postavený okolo roku 1975. Betónová podmurovka je udržiavaná, ocelové časti čiastočne skorodované. Na vstup na parc. CKN č. 226 slúžia ocelové vráтка a vráta. Vek 45 rokov. Na základe technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plota na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	36,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	36,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plota:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	38,22m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plota: 36,40 m
Pohľadová plocha výplne: $36,40 \cdot 1,05 = 38,22 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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. 226	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(36,40\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 38,22\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,629 * 0,95$	7 230,43
Technická hodnota	10,00 % z 7 230,43 €	723,04

2.3.3 Plot zo strojového pletiva na parc. CKN č. 226, 227

Plot za domom na parc. CKN č. 226, 227, dĺžky 23,50 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 2013. Ocelové časti sú skorodované. Vek 7 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	23,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	35,25m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 23,50 m
Pohľadová plocha výplne: $23,50 * 1,50 = 35,25 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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. 226, 227	2013	7	23	30	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(23,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 35,25\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,629 * 0,95$	2 385,87
Technická hodnota	76,67 % z 2 385,87 €	1 829,25

2.3.4 Studňa kopaná na parc. CKN č. 226

Kopaná studňa zo železobetónových skruží pri dome na dvore na parc. CKN č. 226 pod úrovňou upraveného terénu, hĺbka 7,00 m, urobená okolo roku 1960, vek 60 rokov. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na parc. CKN č. 226	1960	60	40	100	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 2,629 * 0,95$	1 762,95
Technická hodnota	40,00 % z 1 762,95 €	705,18

2.3.5 Studňa vrtaná na parc. CKN č. 226

Vrtaná studňa priemeru do 300 mm, za domom na parc. CKN č. 226, hĺbka 10,00 m, urobená v roku 1970, vek 50 rokov. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 300 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 113,19 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vrtaná na parc. CKN č. 226	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(113,19 \text{ €/m} * 10\text{m}) * 2,629 * 0,95$	2 826,98
Technická hodnota	16,67 % z 2 826,98 €	471,26

2.3.6 Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na parc. CKN č. 226

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu. Vodovodná prípojka je na parc. CKN č. 226. Prípojka je z PVC rúr DN 25, celková dĺžka 16,00 m, zriadená okolo r. 1991. 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: 16,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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 z verejného vodovodu na parc. CKN č. 226	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	1 657,97
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 1\,657,97 \text{ €}$	696,35

2.3.7 Vodomerná šachta na parc. CKN č. 226

Vodomerná šachta betónová pri dome, na parc. CKN č. 226, zriadená v r. 1991. 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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,70 * 1,15 * 1,00 = 1,96 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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. 226	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,96 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	1 244,70
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 1\,244,70 \text{ €}$	522,77

2.3.8 Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 226

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy. Kanalizačná prípojka je na parc. CKN č. 226. Prípojka je z PVC rúr DN 110, celková dĺžka 6,00 m, zriadená v r. 1986. 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: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 6,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

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. 226	1986	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	263,59
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 263,59 \text{ €}$	84,35

2.3.9 Žumpa na parc. CKN č. 226

Žumpa pri dome na parc. CKN č. 226, betónová o rozmeroch 2,80*2,80*1,60 m, zriadená okolo r. 1986. Vzhľadom na vek, technické prevedenie, agresívne prostredie 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: $2,80*2,80*1,60 = 12,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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. 226	1986	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,54 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	3 378,72
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 3 378,72 \text{ €}$	1 081,19

2.3.10 Plynová prípojka na parc. CKN č. 226

Plynová prípojka na parc. CKN č. 226, od merača plynu s regulátorom v predzáhradke do domu, z oceľových rúr DN 40 mm, celková dĺžka 16,00 m, zriadená okolo r. 1987. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. CKN č. 226	1997	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	610,20
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 610,20 \text{ €}$	329,51

2.3.11 Vonkajší chodník pri dome na parc. CKN č. 226

Spevnená plocha - vstupný chodník a ostatné betónové plochy na parc. CKN č. 226, celková plocha 38,96 m², vyhotovená z monolitického betónu. Postavená okolo roku 2010. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,00*5,00+$
 $0,50*11,50+1,65*3,52+0,90*4,80+1,90*4,37+0,90*10,87+ = 38,96 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
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 chodník pri dome na parc. CKN č. 226	2010	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,96 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$	839,74
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 839,74 \text{ €}$	629,81

2.3.12 Spevnená plocha za domom na parc. CKN č. 226

Spevnená plocha medzi domom a letnou kuchyňou na parc. CKN č. 226, celková plocha 30,05 m², vyhotovená zo zámkovej dlažby. Postavená okolo roku 2011. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 40 rokov.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $4,60 * 4,00 +$

$1,77 * 1,77 * 4,25 + 0,5 * 4,25 / 2 - 2,60 * 1,05 = 30,05 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

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 [%]
Spevnená plocha za domom na parc. CKN č. 226	2011	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,05 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$	1 096,50
Technická hodnota	$77,50 \% \text{ z } 1 096,50 \text{ €}$	849,79

2.3.13 Vonkajšie schody pri dome na parc. CKN č. 226

Vonkajšie schody pred vstupom do domu na parc. CKN č. 226, betónové na terén, povrch z keramickej dlažby, vyrovnávajú výškový rozdiel terénu a vstupu do domu. Celková dĺžka stupňa 7,65 m, zriadené v r. 1960. Na základe konštrukčného vyhotovenia a technického stavu predpokladám životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm} \text{ stupňa}$

Počet merných jednotiek: $3 * 0,90 + 3 * 1,65 = 7,65 \text{ bm} \text{ stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody pri dome na parc. CKN č. 226	1960	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,65 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,629 * 0,95$	244,18
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 244,18 \text{ €}$	61,05

2.3.14 Vonkajšie schody pri letnej kuchyni na parc. CKN č. 226

Vonkajšie schody pred vstupom do letnej kuchyne na parc. CKN č. 226, betónové na terén, povrch z cementového poteru, vyrovnávajú výškový rozdiel terénu a vstupu do 1. NP. Dĺžka stupňa 1,05 m, zriadené v r. 1960. Na základe konštrukčného vyhotovenia a technického stavu predpokladám životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $5 * 1,05 = 5,25 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody pri letnej kuchyni na parc. CKN č. 226	1960	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,25 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,629 * 0,95$	93,62
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 93,62 \text{ €}$	23,41

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 54 na parc. CKN č. 226, k.ú. Veľké Raškovce	86 677,73	45 982,54
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 226	25 650,81	7 016,81
Letná kuchyňa bez č.s. na parc. CKN č. 226	12 370,23	3 092,56
Ploty		
Plot od ulice na parc. CKN č. 226	7 230,43	723,04
Plot zo strojového pletiva na parc. CKN č. 226, 227	2 385,87	1 829,25
Studne		
Studňa kopaná na parc. CKN č. 226	1 762,95	705,18
Studňa vrтанá na parc. CKN č. 226	2 826,98	471,26
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na parc. CKN č. 226	1 657,97	696,35
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 226	1 244,70	522,77
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 226	263,59	84,35
Žumpa na parc. CKN č. 226	3 378,72	1 081,19
Plynová prípojka na parc. CKN č. 226	610,20	329,51
Vonkajší chodník pri dome na parc. CKN č. 226	839,74	629,81
Spevnená plocha za domom na parc. CKN č. 226	1 096,50	849,79
Vonkajšie schody pri dome na parc. CKN č. 226	244,18	61,05
Vonkajšie schody pri letnej kuchyni na parc. CKN č. 226	93,62	23,41
Celkom:	148 334,22	64 098,87

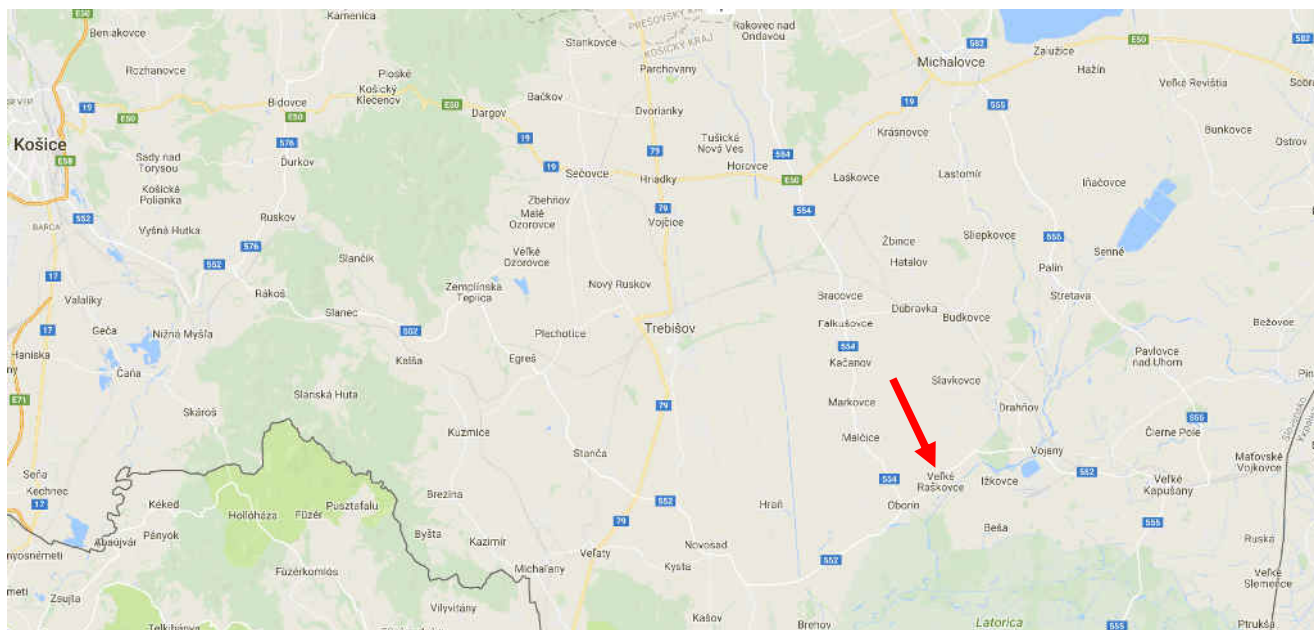
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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 pohnútkou.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v súvislé zastavanej časti obce Veľké Raškovce, v okrajovej časti, ktorá je vzdialená od okresného mesta Michalovce cca 25 km. Prístup k objektu je z miestnej verejnej komunikácie. Objekt je situovaný v rovinate teréne, orientovaný hlavnými miestnosťami na SZ a JZ. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie. Je napojený na rozvod elektro, verejný vodovod, vlastnú žumpu, zemný plyn. V blízkom okolí je súvislá výstavba rodinných domov, autobusová zastávka, dielne, obecný úrad, kostol. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať. Pozemok a dom sú napojené na miestnu komunikáciu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na LV je zapísané záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava a väčší počet exekučného záložného práva.

V danej lokalite v súčasnosti neboli zistené iné 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.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Rodinný dom č.s. 54 na parc. CKN č. 226 je postavený v okrajovej časti obce Veľké Raškovce, ktorá je vzdialená od okresného mesta Michalovce 25 km. V blízkosti sú rodinné domy. Prístup k objektu je z verejnej komunikácie. Objekt je situovaný v rovinate teréne, hlavné miestnosti sú orientované na SZ a JZ. Je napojený na rozvod elektro, verejný vodovod, vlastnú žumpu, zemný plyn. Pri dome je vlastná studňa. Dispozičné riešenie je zrejmé z jednotlivých pôdorysov. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie. Okolitú výstavbu tvoria rodinné domy, obecný úrad, predajňa potravín, pohostinstvo, autobusová zastávka, trávnaté plochy, kostol. V čase obhliadky bol dom obývaný. Doprava dostupná autobusová. Nezamestnanosť v okrese Michalovce za 08/2020 bola 11,12 % (zdroj ÚPSVaR). Obec Veľké Raškovce má 295 obyvateľov, stav k 31.12.2019, zdroj Wikipédia. Výsledná všeobecná hodnota zohľadňuje taktiež charakter nehnuteľnosti, mieru nezamestnanosti a záujem o danú lokalitu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,250	13	3,25
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,500	30	15,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,500	8	4,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,750	7	5,25
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,500	6	3,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, má vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,250	10	2,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,250	9	2,25
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,750	6	4,50
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,250	5	1,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,250	7	1,75
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,138	10	1,38
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,138	8	1,10
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,138	7	0,97
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	63,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 63,27 / 180$	0,352
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 64\ 098,87 \text{ €} * 0,352$	22 562,80 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok parc. č. 226, k.ú. Veľké Raškovce

POPIS

Pozemky na predloženom LV č. 166, k.ú. Veľké Raškovce, parc. č. 226 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 925 m².

Pozemky sú situované v k.ú. Veľké Raškovce, v súvislej zástavbe rodinných domov, v širšom centre obce s dobrou vybavenosťou infraštruktúry. Prístup je z verejnej komunikácie. V blízkosti je súvislá zástavba rodinných domov, autobusová zastávka, kostol, obecný úrad, trávnaté plochy. Polohu hodnotím ako obec vzdialenú cca 25 km od okresného mesta Michalovce, 28 km od okresného mesta Trebišov, s dobrou vybavenosťou infraštruktúry.

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 :

$$V_{\text{SH}_{\text{POZ}}} = M * V_{\text{SH}_{\text{MJ}}} \quad [\text{EUR}],$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

V_{SH_{MJ}} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V_{\text{SH}_{\text{MJ}}} = V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}} \quad [\text{EUR}/\text{m}^2],$$

kde

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

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

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}} \quad [-],$$

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]
226	zastavaná plocha a nádvorie	925,00	1/1	925,00

Obec:

Veľké Raškovce

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,0608
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,0608$	3,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 226	$925,00 \text{ m}^2 * 3,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 256,00
Spolu		3 256,00

3.2.1.2 Pozemok parc. č. 227, k.ú. Veľké Raškovce

POPIS

Pozemky na predloženom LV č. 166, k.ú. Veľké Raškovce, parc. č. 227 - záhrada o výmere 3085 m².

Pozemky sú situované v k.ú. Veľké Raškovce, v súvislej zástavbe rodinných domov, v širšom centre obce s dobrou vybavenosťou infraštruktúry. Prístup je z verejnej komunikácie, napojenie na IS je v značnej vzdialenosti z vyššími nákladmi. V blízkosti je súvislá zástavba rodinných domov, autobusová zastávka, kostol, obecný úrad, trávnaté plochy. Polohu hodnotím ako obec vzdialenú cca 25 km od okresného

mesta Michalovce, 28 km od okresného mesta Trebišov, s dobrou vybavenosťou infraštruktúry.

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 diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom 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

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

kde

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

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

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

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 redukujuúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
227	záhrada	3085,00	1/1	3085,00

Obec:

Veľké Raškovce

Východisková hodnota:

V_{H_{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	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
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)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,80$	0,3917
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,3917$	1,30 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 227	$3\ 085,00 \text{ m}^2 * 1,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 010,50
Spolu		4 010,50

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je zapísané záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava a väčší počet exekučného záložného práva.

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

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľké Raškovce, obec Veľké Raškovce, okres Michalovce, a to rodinný dom č.s. 54 na parc. CKN č. 226, parc. č. 226 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 925 m², parc. č. 227 - záhrada o výmere 3085 m². Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 166

Odpovede na otázky: Všeobecná hodnota nehnuteľností je **29.800,- €**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 54 na parc. CKN č. 226, k.ú. Veľké Raškovce	16 185,85
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 226	2 469,92
Letná kuchyňa bez č.s. na parc. CKN č. 226	1 088,58
Ploty	
Plot od ulice na parc. CKN č. 226	254,51
Plot zo strojového pletiva na parc. CKN č. 226, 227	643,90
Studne	
Studňa kopaná na parc. CKN č. 226	248,22
Studňa vŕtaná na parc. CKN č. 226	165,88
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na p. CKN č. 226	245,12
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 226	184,02
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 226	29,69
Žumpa na parc. CKN č. 226	380,58
Plynová prípojka na parc. CKN č. 226	115,99
Vonkajší chodník pri dome na parc. CKN č. 226	221,69
Spevnená plocha za domom na parc. CKN č. 226	299,13
Vonkajšie schody pri dome na parc. CKN č. 226	21,49
Vonkajšie schody pri letnej kuchyni na parc. CKN č. 226	8,24
Spolu stavby	22 562,80
Pozemky	
Pozemok, k.ú. Veľké Raškovce - parc. č. 226 (925 m ²)	3 256,00
Pozemok, k.ú. Veľké Raškovce - parc. č. 227 (3 085 m ²)	4 010,50
Spolu pozemky (4 010,00 m²)	7 266,50
Všeobecná hodnota celkom	29 829,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícosemsto Eur	

V Budkovciach, dňa 20.09.2020

Ing. Miroslav Dutko

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, informatívny výpis z listu vlastníctva č. 166, k.ú. Velké Raškovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.08.2020
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Velké Raškovce, vytvorená dňa 10.08.2020
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-46/1-2020-PR, zo dňa 31.07.2020,
- Potvrdenie Obecného úradu Velké Raškovce o roku postavenia rodinného domu, č.j. 151/20220/POTV, zo dňa 07.09.2020,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 22.08.2020
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 22.08.2020