

Znalec: Ing. Milan Gardoš, ul. M. Nešpora 59, 080 01 Prešov,
č. tel. 0905 213 097, e – mail: milan.gardospo@gmail.com

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

**Číslo spisu
(objednávky):** Objednávka č. PDS-060/2-2020 JŠ zo dňa 21.9.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 82/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 67, rodinného domu bez s.č. na parcele C KN č. 38/2, vrátane príslušenstva a pozemku na parcelách KN C č. 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, v katastrálnom území Červenica, okres Prešov, pre účely dobrovoľnej dražby.

I. ÚVODNÁ ČASŤ:

I.1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 67, rodinného domu bez s.č. na parcele C KN č. 38/2, vrátane príslušenstva a pozemku na parcelách KN C č. 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, v katastrálnom území Červenica, okres Prešov.

I.2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

I.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu oceňovaných nehnuteľností je 30.11.2020.

I.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je vypočítaná k dátumu 2.12.2020.

I.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

I.5.1. Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 31/2012 vypracovaný znalcom Ing. Jozefom Miklošom – rovnopis
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 21.9.2020 Sp.zn. PDS-060/2-2020 JŠ vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Košice - originál
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby zo dňa 21.9.2020 Sp.zn. PDS-060/2-2020 JŠ vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Košice - originál

I.5.2. Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 67, vyhotovený Okresným úradom Prešov v mene ÚGKK SR dňa 30.11.2020 – originál
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená Katastrálnym odborom Okrasného úradu Prešov dňa 30.11.2020 - originál
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti a porovnanie skutkového stavu pri obhliadke s dodanou dokumentáciou
- Fotodokumentácia

I.6. Použité právne predpisy a literatúra:

- [1] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z.
- [2] STN 73 4055 Výpočet obstavaného priestoru pozemných objektov, platná od 1.1.1963
- [3] Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- [4] Indexy cien stavebných prác vydané v časopise Znalectvo a na stránke www.usi.sk
- [5] Jednotná klasifikácia stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy - vydal Federálny štatistický úrad, Praha 1987, 2. vydanie
- [6] Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- [7] Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- [8] Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľností. MIPress Bratislava 2012
- [9] Program HYPO vypracovaný firmou KROS Žilina
- [10] Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

I.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

I.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

a) Výber použitej metódy:

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

Vyhláška ponecháva voľbu najvhodnejšej metódy na znalca, ktorý musí svoje rozhodnutie zdôvodniť.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko sa pre rodinné domy nedoporučuje.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanej ÚSI v Žiline, rok vydania 2001 (ďalej Metodike ÚSI). Tieto ukazovatele boli verejne publikované pod číslom ISBN 80 - 7100 - 827 - 3. V metodike sú obsiahnuté výpočty všetkých koeficientov potrebných pre určenie všeobecnej hodnoty preskúmateľným spôsobom. Odhady cien podľa tejto metodiky sa najviac približujú k cenám, ktoré sa dosahujú pri predajoch porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku. Výpočet je vykonaný s použitím programu HYPO. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác platné ku dňu ohodnotenia.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [Eur],$$

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 67

Okres: Prešov

Obec: Červenica

Katastrálne územie: Červenica

Časť A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ č.:	38/1	zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1075 m ²
	38/2	zastavaná plocha a nádvorie o výmere 135 m ²
	39/1	záhrada o výmere 2328 m ²
	39/2	ovocný sad o výmere 3268 m ²

Stavby: rodinný dom s.č. 67 na parcele KN C č. 38/1
Časť B: Vlastníci: 1. Peter Husár, rod. Husár, nar. 22.03.1994, bytom 08207, Červenica 66
spoluvlastnícky podiel: 1/1
Časť C: Ďarchy: V-6785/2012-Zmluva o zriadení záložného práva pre Prvú stavebnú sporiteľňu, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 na pozemky reg. C KN parcely č. 38/1, 39/1, 38/2, 39/2 a rodinný dom s.č. 67 na pozemku reg. C KN parcela č. 38/1.-16/13

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: Obhliadku nehnuteľnosti som mal vykonať dňa 16.11.2020 na základe výzvy Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o. Vzhľadom k tomu, že som bol v tom čase práceneschopný, dohodol som s vlastníkom nehnuteľností náhradný termín na deň 30.11.2020. Obhliadky sa zúčastnil vlastník nehnuteľnosti. Zameranie som vykonal laserovým meračím prístrojom typ BOSCH GLM 80 Profesional. Fotodokumentáciu som vyhotovil mobilným telefónom Huawei P30 Pro.

d) Porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom: Zadávateľ mi nepredložil projekt stavby, ktorý by som porovnal so skutočnosťou. Stavby som premeral a pôdorysy sú v prílohe znaleckého posudku. Použil som čiastočne pritom nákresy zo znaleckého posudku č. 31/2012, vyhotoveného Ing. Jozefom Miklošom, ktorý mi poskytol zadávateľ.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia nie je v súlade so skutočnosťou. Na parcele C KN č. 38/2 stojí obývaný rodinný dom, ktorý nie je evidovaný na liste vlastníctva. V katastrálnej mape je zakreslená iba časť domu, ktorá pôvodne slúžila ako letná kuchyňa.

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

- rodinný dom s.č. 67 na parcele C KN č. 38/1
- rodinný dom bez s.č. na parcele C KN č. 38/2
- studňa
- plot
- prístrešok na drevo
- vonkajšie úpravy (vodovodná prípojka, domáca vodáreň, kanalizačná prípojka, oporný múr, spevnené plochy)
- pozemok na parcelách C KN č. 38/1, 38/2, 39/1, 39/2

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Neoceňujem hospodársku budovu na parcele C KN č. 38/1, pretože nie je užívania schopná v dôsledku zrútenia strechy a stropu (viď foto v prílohe).

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 67

Predmetom ohodnotenia je samostatne stojací, čiastočne podpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím.

Objekt spĺňa všetky predpoklady pre zatriedenie do kategórie rodinných domov (§ 43 b, ods. 3. zákona č. 50/1976 Zb.). Určený je výlučne na bývanie a nie sú v ňom žiadne prevádzkové priestory.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Vstup do domu je cez krytý gánok a zádverie. Ďalej je chodba, kúpeľňa, komora, kuchyňa a dve izby spojené otvorom. V podzemnom podlaží, ktoré je prístupné z dvora je pivnica.

TECHNICKÝ POPIS:

Rodinný dom je založený na základových pásoch z lomového kameňa, bez vodorovnej aj zvislej izolácie proti vode.

1. podzemné podlažie:

Podlaha podzemného podlažia je osadená v hĺbke nad 1 do 2 m pod okolitým terénom. Murivo je murované z lomového kameňa v hrúbke 64 cm. Strop je drevený trámový s viditeľnými trámami. Vnútorne omietky stien sú hrubé. Podlaha je hlinená. Okná jednoduché, ocelové.

1. nadzemné podlažie:

Murivo nadzemného podlažia je murované z lomového kameňa v hrúbke 55 cm, v zadnej časti domu je hrúbka múra 30 cm, vo verande 25 cm. Na gánku je jeden murovaný pilier a štyri ocelové stĺpy. Strop je drevený trámový s rovným, omietnutým podhl'adom. V izbách je nedokončený sadrokartónový podhl'ad. Priečky sú murované tehelné, vnútorné nosné mury sú z lomového kameňa. Vnútorne omietky hladké, fasádne brizolitové. Omietnutý je aj sokel. Časť soklového muriva na gánku je obložená lomovým kameňom. Strecha valbová s dreveným krovom a krytinou z AZC šablón na latách. Klampiarske konštrukcie z ocelového pozinkovaného plechu. Dvere drevené hladké, okná drevené dvojité. Podlahy v izbách sú z keramickej dlažby. Na gánku a v zádverí je terazzová dlažba, v chodbe je čiastočne cementový poter a čiastočne keramická dlažba, v komore cementový poter, v kúpeľni a kuchyni keramická dlažba. Dom nemá žiadne vykurovanie. Je tu svetelná elektroinštalácia, tá však nie je funkčná v dôsledku prebiehajúcej obnovy domu (chýbajú niektoré zásuvky, svietidlá, vypínače). Je tu rozvod studenej aj teplej vody (predpokladám v pozinkovanom potrubí) v kuchyni a kúpeľni. Odkanalizovanie do trativodu. Zdroj teplej vody (elektrický bojler) bol demontovaný. V kúpeľni je smaltovaná vaňa s obkladom. V kuchyni a kúpeľni je po jednej batérii. V kúpeľni chýba batéria pri vani a taktiež umývadlo. V kuchyni chýba kuchynská linka a sporák. V kúpeľni je keramický obklad stien po strop.

VEK A STAV:

Podľa potvrdenia Obecného úradu bol dom daný do užívania v roku 1958 (viď príloha). Tento údaj považujem za hodnoverný, pretože to potvrdzuje stav domu a použité stavebné materiály. Stavebno-technický stav domu zodpovedá veku, použitým stavebným materiálom a vykonanej obnove. V znaleckom posudku č. 31/2012 vypracovanom Ing. Jozefom Miklošom (poskytol mi ho zadávateľ) znalec uvádza, že k dátumu obhliadky t.j. 4.7.2012 nie je dom obývaný a vykonávajú sa na ňom stavebné úpravy a čiastočná rekonštrukcia.

V čase obhliadky dom nie je obývaný a je štádiu obnovy. Bol zamurovaný otvor medzi dvomi izbami a osadená zárube na dvere. Bola vybúraná zárubňa s dverami medzi izbou a chodbou. V prednej izbe bol vyhotovený sadrokartónový podhl'ad, ktorý nie je dokončený. V zadnej izbe bol vytvorený sadrokartónový podhl'ad a obklad severnej a čiastočne aj južnej steny, ktoré nie sú dokončené. Boli vybúrané štyri pôvodné drevené dvojité okná a boli nahradené novými oknami z PVC profilov. Nové okná sú menšie a otvor bol domurovaný tehľami, zatiaľ bez omietok. Bola odstránená kuchynská linka, umývadlo a elektrický bojler v kúpeľni.

V podzemnom podlaží je nad podlahou vnútorná opadaná omietka v dôsledku vlhnutia muriva, Na časti omietky je pleseň. Drevený trámový strop vykazuje poškodenie. V 1. nadzemnom podlaží sa vyskytujú trhliny v zádverí nad vchodovými dverami aj v styku stropu a obvodového muriva. Za pôvodnou kuchynskou linkou, ktorá bola odstránená sú plesnivé steny. Olejový náter na stenách v kuchyni aj na chodbe sa odlupuje. Odlupuje sa aj náter stropu v chodbe. Obvodové murivo v zadnej časti domu, kde podlaha je pod úrovňou terénu je navlhnuté, opadáva tu omietka. Pravdepodobne je to spôsobené nefunkčnou resp. chýbajúcou hydroizoláciou v tejto časti domu a tiež tým, že voda z dažďového žľabu voľne steká na terén, pretože tu chýba dažďový odpad. Medzi kúpeľňou a verandou je v obvodovom murive zvislá trhlina, čo nasvedčuje tomu, že zadná časť domu bola pravdepodobne pristavaná v neskoršom období. Táto časť domu má plochú strechu s krytinou z pozinkovaného plechu.

Vzhľadom na vykonanú čiastočnú obnovu použijem pri výpočte opotrebenia analytickú metódu. Pri vnútorných úpravách povrchov stanovím z dôvodu čiastočne vyhotovených sadrokartónových obkladov vek na základe váženého priemeru. Poškodené prvky zohľadním pomocou koeficientu dokončenosti, pretože program Hypo neumožňuje použiť súčasne nedokončenosť a poškodenosť prvkov.

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. PP	1958	1,2*(4,14*5,00)	24,84	120/24,84=4,831
1. NP	1958	19,7*6,67	131,4	120/131,4=0,913

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	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0
4	Murivo			
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	100	870,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	80	320,0
7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	100	570,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25	100	25
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	40	100	40
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	100	150,0
	Spolu	2615		2535,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	-------	---	--	-----

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	100	200,0
3	Podmurovka			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárníc	110	100	110,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	100	465,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvod, záveterné lišty	55	80	44,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	95	247
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	100	180,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	80	124,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	5260		4685,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0

40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	410		410,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. PP	$(2615 + 0 * 4,831)/30,1260$	$(2535 + 0 * 4,831)/30,1260$	86,80	84,15
1. NP	$(5260 + 410 * 0,913)/30,1260$	$(4685 + 410 * 0,913)/30,1260$	187,03	167,94

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	5,49	1958	100	62	3,40
2	Zvislé konštrukcie	20,17	1958	100	62	12,51
3	Stropy	15,57	1958	100	62	9,65
4	Zastrešenie bez krytiny	11,21	1958	100	62	6,95
5	Krytina strechy	8,34	1958	70	62	7,39
6	Klampiarske konštrukcie	0,79	2012	40	8	0,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,54	1976	60	44	5,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,65	1958	70	62	4,12
9	Vnútorne keramické obklady	1,70	2012	40	8	0,34
10	Schody	0,00	1958	0	0	0,00
11	Dvere	2,42	2012	60	8	0,32
12	Vráta	0,00	1958	0	0	0,00
13	Okná	7,33	2015	60	5	0,61
14	Povrchy podláh	5,92	2012	50	8	0,95
15	Vykurovanie	0,00	2020	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,53	2012	50	8	1,04
17	Bleskozvod	0,00	1958	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,26	2015	50	5	0,13

19	Vnútrotná kanalizácia	0,36	2012	50	8	0,06
20	Vnútrotný plynovod	0,00	1958	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	2012	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2012	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,72	2012	40	8	0,14
24	Výt'ahy	0,00	1958	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1958	0	0	0,00
	Opotrebenie					53,30%
	Technický stav					46,70%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1958		
Východisková hodnota	86,80 Eur/m ² *24,84 m ² *2,638*0,95	5 403,43
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	84,15 Eur/m ² *24,84 m ² *2,638*0,95	5 238,47
Technická hodnota	46,70% z 5 238,47	2 446,37
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	187,03 Eur/m ² *131,40 m ² *2,638*0,95	61 589,27
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	167,94 Eur/m ² *131,40 m ² *2,638*0,95	55 302,90
Technická hodnota	46,70% z 55 302,90	25 826,45

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [Eur]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	5 403,43	5 238,47	2 446,37
1. nadzemné podlažie	61 589,27	55 302,90	25 826,45
Spolu	66 992,70	60 541,37	28 272,82

2.1.2 Rodinný dom bez s.č. na parcele C KN č. 38/2

Predmetom ohodnotenia je samostatne stojací, nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím.

Objekt spĺňa všetky predpoklady pre zatriedenie do kategórie rodinných domov (§ 43 b, ods. 3. zákona č. 50/1976 Zb.). Určený je výlučne na bývanie a nie sú v ňom žiadne prevádzkové priestory.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Vstup do domu je do predsieni. Ďalej je kúpeľňa, kuchyňa a jedna izba. V ľavej časti domu je kotolňa so samostatným vstupom.

TECHNICKÝ POPIS:

Predpokladám, že rodinný dom je založený na základových pásoch z monolitického betónu s vyhotovenou izoláciou proti vode.

Murivo má celkovú hrúbku 40 cm a pri ocenení predpokladám, že je vymurované z pórobetónových tvárnic hr. 300 mm. Fasáda je zateplená polystyrénom hr. 20 mm s tenkovrstvou fasádnou omietkou. Strop je drevený trámový s rovným, omietnutým podhl'adom. V kuchyni je strop obložený polystyrénovými doskami s finálnou pohľadovou vrstvou. Priečky sú murované tehelné. Vnútorne omietky hladké. Sokel je obložený remienkovým obkladom. Strecha valbová s dreveným hambáľkovým krovom a krytinou z AZC vlnitých dosák. Klampiarske konštrukcie z ocelového pozinkovaného plechu. Dvere drevené hladké, okná z PVC profilov, v kotolni je drevené zdvojené okno. Podlahy v izbe, kuchyni a predsieni sú plávajúce z laminátových veľkoplošných parkiet. V kúpeľni je keramická dlažba. V kotolni je cementový poter. Dom má ústredné vykurovanie s kotlom na tuhé palivo a ocelovými radiátormi. Je tu svetelná elektroinštalácia, rozvod teplej a studenej vody v PE potrubí, odkanalizovanie do trativodu v PVC potrubí. Zdroj teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač umiestnený v kotolni. V kuchyni je bežná kuchynská linka na báze dreva v pôdorysnom tvare písmena „L“ s nerezovým drezom s odkvapkávačom, sporák na propán – bután. V kúpeľni je smaltovaná vaňa s obkladom, umývadlo a WC misa. Vodovodné batérie sú pákové. V kúpeľni je keramický obklad stien po strop.

VEK A STAV:

Podľa prehlásenia vlastníka slúžil rodinný dom pôvodne ako letná kuchyňa a na rodinný dom bol prestavaný v roku 2015. Predpokladám, že pôvodná stavba bola postavená v roku 1968. Nedokončené sú klampiarske práce – vonkajšie parapety, poškodená je zateplenie a fasádna omietka pod oknom v kuchyni. Nedokončená je fasádna omietka na zadnej fasáde.

Vzhľadom na vykonanú prestavbu použijem pri výpočte opotrebenia analytickú metódu, pričom predpokladám životnosť stavby 90 rokov.

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	1968	5,22*14,04	73,29	120/73,29=1,637

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická, tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	100	710,0
5	Deliace konštrukcie			

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	100	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	100	465,0
12	Klambiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klambiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	70	182
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlýsy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	6330		6232,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0

35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	50,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220	100	220,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
-	Konštrukcie navyše			
	zateplenie fasády (1 ks)	50	100	50,0
	Spolu	730		730,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(6330 + 730 * 1,637) / 30,1260$	$(6232 + 730 * 1,637) / 30,1260$	249,78	246,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	13,60	1968	90	52	7,86
2	Zvislé konštrukcie	15,94	1968	90	52	9,21
3	Stropy	10,76	1968	90	52	6,22
4	Zastrešenie bez krytiny	6,30	1968	90	52	3,64
5	Krytina strechy	6,59	1968	70	52	4,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,06	2015	43	5	0,12

7	Úpravy vnútorných povrchov	5,67	2015	43	5	0,66
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,68	2015	43	5	0,43
9	Vnútorné keramické obklady	1,35	2015	43	5	0,16
10	Schody	0,00	1968	0	0	0,00
11	Dvere	1,91	2015	43	5	0,22
12	Vráta	0,00	1968	0	0	0,00
13	Okná	7,51	2015	43	5	0,87
14	Povrchy podláh	7,15	2015	43	5	0,83
15	Vykurovanie	8,07	2015	43	5	0,94
16	Elektroinštalácia	2,20	2015	43	5	0,26
17	Bleskozvod	0,00	1968	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,56	2015	42	5	0,19
19	Vnútorná kanalizácia	0,28	2015	42	5	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,00	1968	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,92	2015	33	5	0,14
22	Vybavenie kuchýň	3,82	2015	33	5	0,58
23	Hygienické zariadenia a WC	0,92	2015	43	5	0,11
24	Výťahy	0,00	2015	0	0	0,00
25	Ostatné	0,71	2015	33	5	0,11
	Opotrebenie					37,48%
	Technický stav					62,52%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	249,78 Eur/m ² *73,29 m ² *2,638*0,95	45 877,61
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	246,53 Eur/m ² *73,29 m ² *2,638*0,95	45 280,68
Technická hodnota	62,52% z 45 280,68	28 309,48

Dokončenosť stavby: (45 280,68Eur / 45 877,61Eur) * 100 % = 98,70%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok na drevo

Prístrešok je pristavaný k rodinnému domu na parcele C KN č. 38/2. Ma drevenú zvislú nosnú konštrukciu a v zadnej časti je čiastočne vymurovaný múr z betónových šalovacích tvárnic. Strecha je pulťová s krytinou z AZC vlnitých dosák.

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	2015	2,33*5,22	12,16	18/12,16=1,480

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)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
	Spolu	2300

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2300 + 0 * 1,480)/30,1260$	76,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2015	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$76,35 \text{ Eur/m}^2 * 12,16 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	2 326,70
Technická hodnota	90,00% z 2 326,70	2 094,03

2.2.2 Plot

Plot sa nachádza na hranici s miestnou komunikáciou. Je vyhotovený na betónovej podmurovke, výplň je z ocelových rámov na ocelových stĺpikoch. V plote sú ocelové vráta aj vrátka.

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	40,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	40,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelovej tyčoviny v ráme	40,00m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 40 m

Pohľadová plocha výplne: 40*1 = 40,00 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

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	1968	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(40,00m * 53,98 \text{ Eur/m} + 40,00m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,638 * 0,95$	7 806,60
Technická hodnota	13,33 % z 7 806,60 Eur	1 040,62

2.2.3 Studňa kopaná

Studňa sa nachádza pri prednom plote pred rodinným domom s.č. 67. Je kopaná do hĺbky 6 m, oplášená betónovými skružami.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/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	1958	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 1\text{m} + 357,83 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 2,638 * 0,95$	2 291,80
Technická hodnota	38,00 % z 2 291,80 Eur	870,88

2.2.4 Vodovodná prípojka

Prípojka je vedená zo studne do obidvoch rodinných domov. Predpokladám, že je vyhotovená z PE potrubia a realizovaná bola v roku 2012, počas obnovy rodinného domu.

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: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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	2012	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 0,95$	2 599,45
Technická hodnota	84,00 % z 2 599,45 Eur	2 183,54

2.2.5 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň sa nachádza v rodinnom dome na parcele C KN č. 38/2.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	2015	5	25	30	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ Eur/Ks} * 2,638 * 0,95$	553,20
Technická hodnota	83,33 % z 553,20 Eur	460,98

2.2.6 Prípojka kanalizácie

Dom je odkanalizovaná pomocou trativodu, ktorého polohu a materiálové vyhotovenie nie je možné zistiť, preto ho ocním podľa predpokladaného vyhotovenia.

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: $530/30,1260 = 17,59$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2012	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 0,95$	661,23
Technická hodnota	84,00 % z 661,23 Eur	555,43

2.2.7 Oporný múr

Múr sa nachádza pred rodinným domom bez s.č. a má slúžiť na vybudovanie terasy. Je vyhotovený z betónových šalovacích tvárnic zaliatych betónom. Bol vyhotovený v roku 2015.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15$ Eur/m³ OP
 Počet merných jednotiek: $0,2 * ((2,97+6,93+0,8) * (0,5+0,5)) = 2,14$ m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 [%]
Oporný múr	2015	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,14 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	231,42
Technická hodnota	90,00 % z 231,42 Eur	208,28

2.2.8 Spevnené plochy - na parcele C KN č. 38/2

Jedná sa o spevnenú plochu z betónových dlaždíc kladených do piesku.

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.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30$ Eur/m² ZP
 Počet merných jednotiek: $1,0*14 = 14$ m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - na parcele C KN č. 38/2	2015	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	256,12
Technická hodnota	90,00 % z 256,12 Eur	230,51

2.2.9 Spevnené plochy - na parcele C KN č. 38/1

Jedná sa o spevnenú plochu z betónových dlaždíc kladených do piesku.

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.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30$ Eur/m² ZP
 Počet merných jednotiek: $1,0*22 = 22$ m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - na parcele C KN č. 38/1	2012	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	22 m ² ZP * 7,3 Eur/m ² ZP * 2,638 * 0,95	402,48
Technická hodnota	84,00 % z 402,48 Eur	338,08

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinné domy		
Rodinný dom s.č. 67	60 541,37	28 272,82
Rodinný dom bez s.č. na parcele C KN č. 38/2	45 280,68	28 309,48
Celkom za Rodinné domy	105 822,05	56 582,30
Prístrešok na drevo	2 326,70	2 094,03
Plot	7 806,60	1 040,62
Studňa kopaná	2 291,80	870,88
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 599,45	2 183,54
Domáca vodáreň	553,20	460,98
Prípojka kanalizácie	661,23	555,43
Oporný múr	231,42	208,28
Spevnené plochy - na parcele C KN č. 38/2	256,12	230,51
Spevnené plochy - na parcele C KN č. 38/1	402,48	338,08
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 703,90	3 976,82
Celkom:	122 951,05	64 564,65

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nasledovný popis je urobený v súlade s prílohou č.3, kapitoly D.3 a E.3. vyhlášky č. 492/2004 Z.z.:

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Červenica, v širšom centre. Obec leží v doline potoka Olšavka, v Slanských vrchoch. Od krajského mesta Prešov je vzdialená 29 km a cesta autom trvá cca 37 minút. S krajským mestom má autobusové spojenie. Dopyt po nehnuteľnostiach je v obci hodnotím ako nižší v porovnaní s ponukou. Na Internete nie sú v čase vypracovania žiadne ponuky na predaj pozemkov ani rodinných domov v obci. Hlavnou stavbou je rodinný dom, postavený v roku 1958, a ktorého súčasný technický stav je primeraný veku a vyžaduje už opravu. Vlastník už začal

s čiastočnou opravou domu. Je to samostatne stojací, čiastočne podpivničený dom s jedným nadzemným podlažím bez podkrovia. Dom má pôdorys a architektúru typickú pre 50 –té roky 20. storočia. Miestnosti sú radené za sebou. Na pozemku sa nachádza aj druhý rodinný dom na parcele C KN č. 38/2, ktorý však nemá súpisné číslo a bol prestavaný z pôvodnej letnej kuchyne. Tento dom nie je vedený na liste vlastníctva.

V okolí sa nachádzajú rodinné domy. Príslušenstvo nehnuteľnosti má negatívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti (zbytky hospodárskej budovy). V obci sú obmedzené pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti v okrese je do 10 %. V mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva. Hlavné miestnosti rodinného domu s.č. 67 sú orientované na juh a západ, rodinný dom bez s.č. má okná orientované na západ. Terén je mierne svahovitý so sklonom na západ. V mieste stavby je z verejných inžinierskych sietí dostupný iba elektrický prúd. Odkanalizovanie rodinných domov je cez trativod. Zdrojom vody je vlastná studňa. V obci je špeciálna základná škola pre hluchoslepé deti z celého Slovenska. Okrem nej je v obci aj Základná a Materská škola, Obecný úrad a obchod. V bezprostrednom okolí rodinných domov je bežný hluk. V lokalite nepredpokladám žiadne zmeny vo výstavbe. Pozemok umožňuje rozšírenie stavby, prípadne aj výstavbu ďalších rodinných domov. Nehnuteľnosť nedosahuje žiaden výnos z prenájmu, ani nepredpokladám, že by mohla výnos prinášať. Podľa môjho názoru sa jedná o problematickú nehnuteľnosť (nedokončené stavebné úpravy na neobývanom rodinnom dome, nevysporiadaný rodinný dom, rozsiahly a neudržiavaný pozemok) . V roku 2014 mala obec 904 obyvateľov, z toho je 664 Rómov, čo je 73,45 %. Časť z nich žije v osade a časť priamo v obci. Predpokladám, že vzhľadom na celkový populačný vývoj nebude v budúcnosti záujem o kúpu nehnuteľností, resp. bude tlak na znižovanie ich cien.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Rodinný dom s.č. 67 je v plnom rozsahu určený na bývanie a nepredpokladám iné využitie. V čase obhliadky dom nie je obývaný a prebieha na ňom obnova. Bez dokončenia stavebných prác dom nie je obývania schopný, pretože tu nie je žiadne vykurovanie, chýba vybavenie kuchyne, elektroinštalácia nie je funkčná. Rodinný dom na parcele C KN č. 38/2 nie je zapísaný na liste vlastníctva. Je obývaný, určený je na bývanie a nepredpokladám iné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: V liste vlastníctva je zapísaná v časti „Ľarchy“ zmluva o zriadení záložného práva pre Prvú stavebnú sporiteľňu. Za riziko považujem aj skutočnosť, že na parcele C KN č. 38/2 stojí rodinný dom bez súpisného čísla, ktorý nie je zapísaný v katastri nehnuteľností. Bol vytvorený prestavbou pôvodnej letnej kuchyne a jej prístavbou. Za riziká považujem aj vraky áut na pozemku. Ďalšie riziká mi nie sú známe.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1. Všeobecná hodnota stavieb:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty stavieb postupujem podľa metodiky ÚSI, vrátane váh jednotlivých faktorov ovplyvňujúcich všeobecnú hodnotu a tiež v súlade s odborným článkom uverejneným v časopise Znalectvo č. 3/2003 na str. 51, ku ktorému dal kladné stanovisko aj Ústav súdneho inžinierstva v Žiline. Metodika ÚSI doporučuje pre bytové budovy orientačný priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,2 až 0,3, uvedený odborný článok koeficient vo výške 0,2 až 0,3. Obidva zdroje doporučujú v prípade zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností zvýšiť koeficient o hodnotu 0,15 resp. 0,1. Obidva uvedené zdroje sú už v súčasnosti neaktuálne, avšak môžu poslúžiť ako východisko pri stanovení koeficientu polohovej diferenciacie. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, použité stavebné materiály, energetickú náročnosť, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *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	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,165	8	1,32
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	IV.	0,165	6	0,99
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým 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	II.	0,600	6	3,60
	priemerná 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	III.	0,300	6	1,80
	severný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,165	7	1,16
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, 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	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,300	7	2,10
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	63,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 63,74 / 180$	0,354
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 64 564,65 \text{ Eur} * 0,354$	22 855,89 Eur

3.1.2. Všeobecná hodnota pozemkov:

Pozemok pozostáva zo štyroch parciel. Na parcele č. 38/1 stojí rodinný dom s.č. 67, pozostatky z bývalej hospodárskej budovy, studňa a oporný múr a je tu dvor. Na parcele C KN č. 38/2 stojí rodinný dom bez s.č. neevidovaný v katastri nehnuteľností. Parcely 39/1 a 39/2 tvoria záhradu pri rodinnom dome. Pozemok je v celom rozsahu zanedbaný. Je tu veľa náletových drevín a na parcelách C KN č. 38/1 a 39/2 sú aj vraky áut. Ovocné stromy nie sú udržiavané.

Všetky údaje potrebné pre určenie všeobecnej hodnoty pozemku sú uvedené v kapitole II.3.a. tohto znaleckého posudku.

Jednotková východisková hodnota je podľa vyhlášky č.492/2004 Z.z. pre obec Červenica je 3,32 EUR/m².

3.1.2.1 LV 67

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
38/1	zastavaná plocha a nádvorie	1075,00	1/1	1075,00
38/2	zastavaná plocha a nádvorie	135,00	1/1	135,00
Spolu výmera				1 210,00

Obec:

Červenica

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov	Hodnotenie	Hodnota
-------------------	------------	---------

koeficientu		koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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	1. bez technickej infraštruktúry (možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete - elektrina)	0,90
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. zohľadnenie nárastu cien	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 0,90 * 1,50 * 1,00$	1,2393
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,2393$	4,11 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 38/1	$1\,075,00 \text{ m}^2 * 4,11 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 418,25
parcela č. 38/2	$135,00 \text{ m}^2 * 4,11 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	554,85
Spolu		4 973,10

3.1.2.2 LV 67

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
39/1	záhrada	2328,00	1/1	2328,00
39/2	ovocný sad	3268,00	1/1	3268,00
Spolu výmera				5 596,00

Obec: Červenica
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete - elektrina	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. zohľadnenie nárastu cien	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (výmera pozemku, zanedbaný pozemok)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,85 * 1,20 * 0,80 * 1,50 * 0,80$	0,7932
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 0,7932$	2,63 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 39/1	$2\ 328,00 \text{ m}^2 * 2,63 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 122,64
parcela č. 39/2	$3\ 268,00 \text{ m}^2 * 2,63 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 594,84
Spolu		14 717,48

4. Stanovenie všeobecnej hodnoty závad

V zmysle §12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov:
„Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.“

Objednávateľ znaleckého posudku v objednávke neuviedol žiadne závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a pre ktoré by bolo potrebné upraviť príslušným spôsobom stanovenie všeobecnej hodnoty. Na základe obhliadky som však zistil, že na parcele CKN č. 38/2 stojí obývaný rodinný dom, ktorý nie je zapísaný v katastri nehnuteľností. Túto skutočnosť považujem za závalu a náklady na legalizáciu stavby stanovujem odborným odhadom a na základe cenníka správnych poplatkov takto:

- vypracovanie geometrického plánu na zameranie rodinného domu na parcele C KN č. 38/2: 150,- Eur
- vypracovanie zjednodušenej projektovej dokumentácia na účely dodatočného povolenia stavby: 500,-
- revízia komína: 60,- Eur
- revízia elektroinštalácie: 140,- Eur
- vypracovanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby, vrátane správneho poplatku: 170,- Eur
- podanie návrhu na zápis rodinného domu do katastra nehnuteľností, vrátane správneho poplatku: 116,- Eur
- rezerva: 100,- Eur

Všeobecná hodnota závady - Náklady na legalizáciu rodinného domu na parcele C KN č. 38/2 spolu: 1236,- Eur

III. ZÁVER

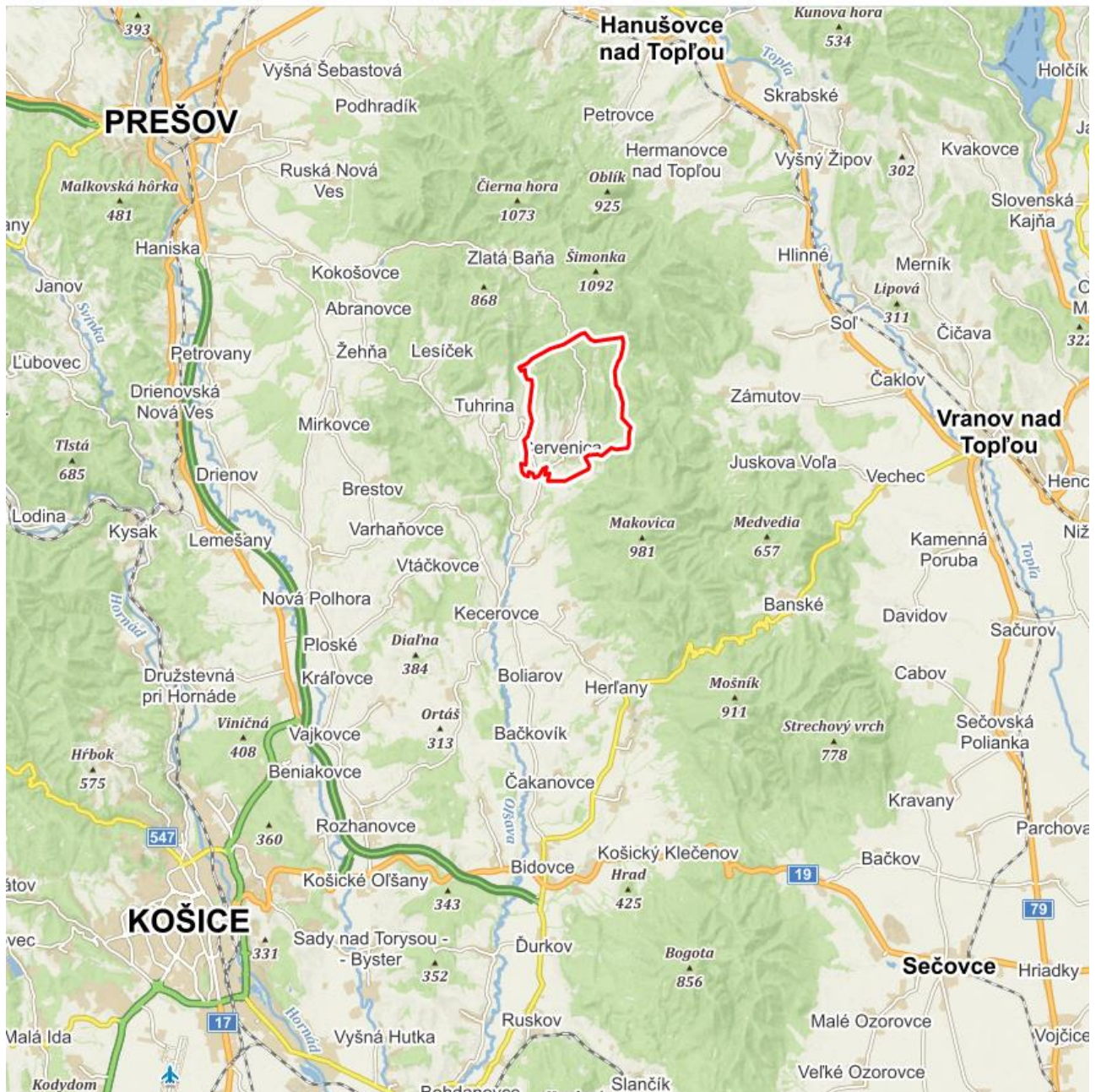
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom s.č. 67	10 008,58
Rodinný dom bez s.č. na parcele C KN č. 38/2	10 021,56
Spolu za Rodinné domy	20 030,14
Prístrešok na drevo	741,29
Plot	368,38
Studňa kopaná	308,29
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	772,97
Domáca vodáreň	163,19
Prípojka kanalizácie	196,62
Oporný múr	73,73
Spevnené plochy - na parcele C KN č. 38/2	81,60
Spevnené plochy - na parcele C KN č. 38/1	119,68
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 407,79
Spolu stavby	22 855,89
Pozemky	
LV 67 - parc. č. 38/1 (1 075 m ²)	4 418,25
LV 67 - parc. č. 38/2 (135 m ²)	554,85
LV 67 - parc. č. 39/1 (2 328 m ²)	6 122,64
LV 67 - parc. č. 39/2 (3 268 m ²)	8 594,84
Spolu pozemky (6 806,00 m ²)	19 690,58
Všeobecná hodnota celkom	42 546,47
Všeobecná hodnota závady (náklady na legalizáciu rodinného domu na parcele C KN č. 38/2)	-1 236,00
Všeobecná hodnota po odpočítaní hodnoty závady	41 310,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	41 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťjedentisícristo Eur	

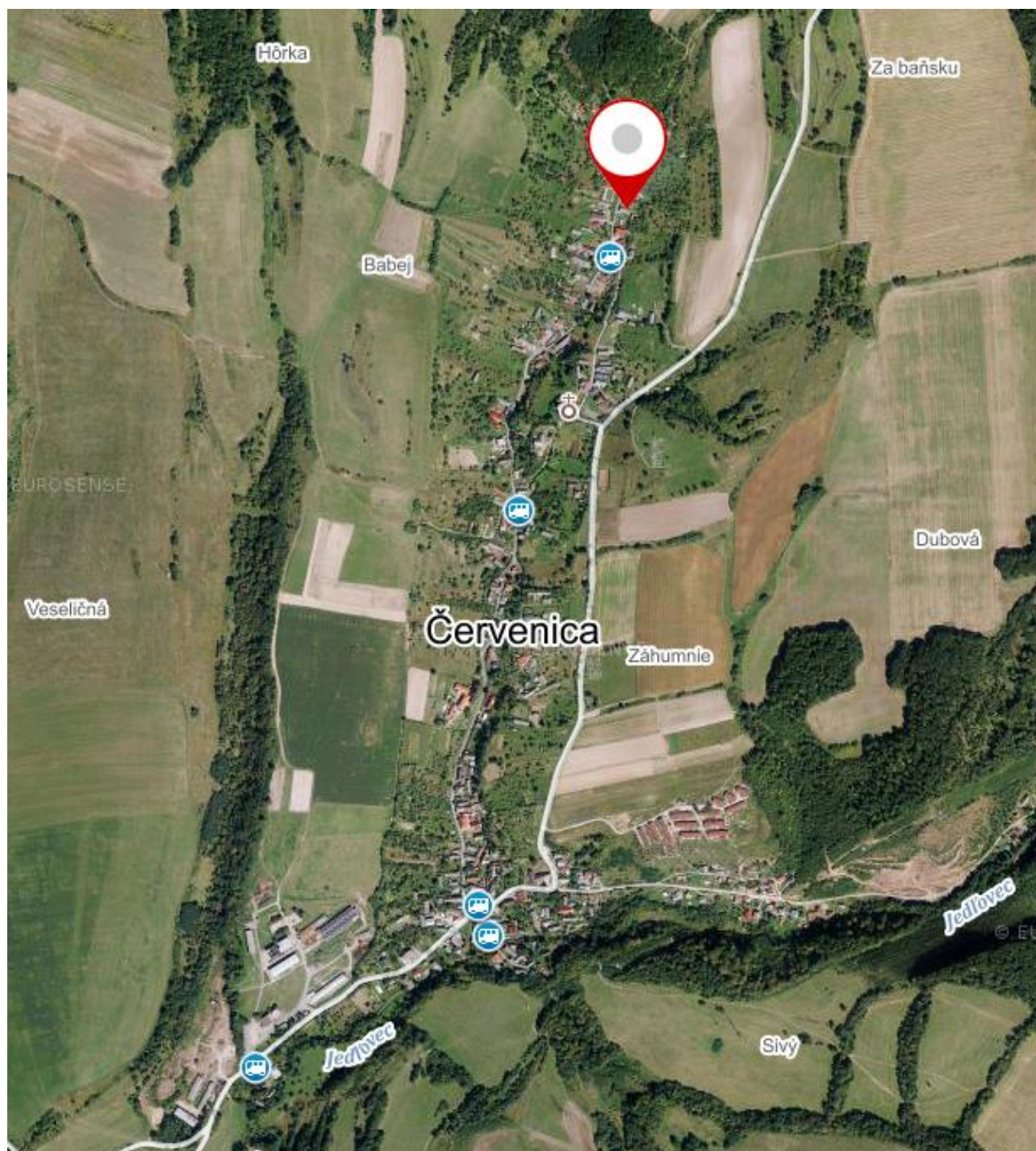
IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 21.9.2020 Sp.zn. PDS-060/2-2020 JŠ vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Košice
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 67, vyhotovený Okresným úradom Prešov v mene ÚGKK SR dňa 30.11.2020
3. Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená Katastrálnym odborom Okrasného úradu Prešov dňa 30.11.2020
4. Mapa širších vzťahov. Poloha obce vo vzťahu ku krajskému mestu. (zdroj: www-mapy.cz)
5. Mapa širších vzťahov - letecký snímok. Poloha nehnuteľnosti v obci. (zdroj: www-mapy.cz)
6. Mapa širších vzťahov - letecký snímok. Poloha nehnuteľnosti v lokalite. (zdroj: www-mapy.cz)
7. Potvrdenie o veku stavby, vydané Obecným úradom Červenica dňa 20.06.2012
8. Rodinný dom s.č. 67 - pôdorys 1. nadzemného podlažia
9. Rodinný dom s.č. 67 - pôdorys 1. podzemného podlažia
10. Rodinný dom bez s.č. na parcele C KN č. 38/2 - pôdorys 1. nadzemného podlažia
11. Fotografie

Mapa širších vzťahov
Poloha obce vo vzťahu ku krajskému mestu
(zdroj: www-mapy.cz)



Mapa širších vzťahov - letecký snímok
Poloha nehnuteľnosti v obci
(zdroj: www-mapy.cz)



Mapa širších vzťahov - letecký snímok
Poloha nehnuteľnosti v lokalite
(zdroj: www-mapy.cz)



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910865.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 82/2020.

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

podpis znalca