

Znalec: Ing. Eva HAKAJOVÁ, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
ev. c. znalca : 915070

Zadávatel' posudku: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec
IČO: 45 711 933

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 02.06.2020
Sp.zn.: DDHC 005/2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 63/2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 1059 vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce,

Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Močarany ako:

- **rodinný dom súp. č. 1585**, postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 286

- parcela registra C-KN s parc. č. 284/1 záhrada o výmere 638 m²

- parcela registra C-KN s parc. č. 285/5 záhrada o výmere 210 m²

- parcela registra C-KN s parc. č. 286 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 827 m²

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

Počet listov posudku (z toho príloh): 33 (9)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 6+ 1xarchív znalca + 1xCD

V Košiciach : 05.07.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 1059 vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Močarany ako:

- rodinný dom súp. č. 1585, postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 286
- parcela registra C-KN s parc. č. 284/1 záhrada o výmere 638 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 285/5 záhrada o výmere 210 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 286 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 827 m²

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

1.2. Účel posudku:

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

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

29.06.2020 - exteriérové časti rodinného domu, ktoré boli prístupné a viditeľné v rámci obhliadky

23.10.2014 - vnútorné vybavenie rodinného domu, technický stav prvkov, ktoré neboli umožnené znalcomi k obhliadke (prevzaté zo znaleckého posudku č. 42/2014 vypracoval Ing. Ján Calko pre účely kúpnej zmluvy a následne zriadenia záložnej zmluvy v prospech banky)

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

05.07.2020

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 02.06.2020, Sp.zn.: DDHC 005/2020
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 02.06.2020, Sp. zn.: Sp.zn.: DDHC 005/2020
- Znalecký posudok č. 42/2014 vypracoval Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky (PDF formát - kópia)
- Doklad o veku stavby - Čestné vyhlásenie bývalej majiteľky nehnuteľnosti - rok ukončenia výstavby rok 1964
- Pôdorysy podlaží RD - 1.PP, 1.NP

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1059 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Močarany, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- Fotodokumentácia zo dňa 29.06.2020

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl.)

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.

-Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.

-Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./

-Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

-Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

-Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

-Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

-Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely

-STN 73 4301 Budovy na bývanie

-Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k I. štvrtroku 2020 /aktuálne v čase ohodnotenia/

- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu

- kombinovanú metódu

- výnosovú metódu

- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad (€)$$

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Metóda polohovej diferenciacie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM) \quad \{EUR\}$$

kde : M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

kCU - koeficient nárastu cien

kV - koeficient vybavenosti

kZP - koeficient zastavanej plochy

kVP - koeficient výšky podlaží

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metódy:

• Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je nevhodná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov potrebných pre porovnanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle verejne publikovaného katalógu určenom ministerstvom spravodlivosti, pre vytvorenie RU - Metodika stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb ISBN 80-7100-827-3, s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR, aktuálne ku dňu ohodnotenia/1.Q 2020 t.j. $kcu = 2,618$ / Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:, Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciácie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciácie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

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

1.2.1 Vlastnícké a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1059, v k. ú. Močarany, obec MICHALOVCE, okres Michalovce. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1059 - čiastočný zo dňa 03.07.2020**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. n.
284/1	638	záhrada	4	1		
285/5	210	záhrada	4	1		
286	827	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

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 :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
1585	286	10	rodinný dom		1

Legenda:

Kód druhu stavby:

10 - rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Pažinka Štefan r. Pažinka, MUDr., Pribinova 2232/10, Michalovce, PSČ 071 01, SR

Dátum narodenia: 14.04.1957

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 991/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 992/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1079/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 834/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1097/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1756/2019

Poznámka:

Z-1325/2019 Poznomenáva sa uznesenie OS Michalovce zn. 5C/23/2019-18 z.d. 12.04.2019 zdržať sa akejkoľvek dispozície s nehnuteľnosťami až do prácoplatnosti rozhodnutia súdu v predmetnej vec. čz-69/19

Poznámka:

P-101/2020 - Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby č.DDHC 005/2020 z.d.13.02.2020 na rodinný dom čs.1585 na pozemku CKN p.č.286 a pozemok CKN p.č.284/1,285/5,286 v prospech Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 45711933 - Čz 44/20

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 549/2019 z.d. 05.03.2019, č.z. 41/19

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, ZZ1 k ÚZ č.098/5010/16SU na pozemok CKN p.č.284/1,285/5,286 a rodinný dom čs.1585 na pozemku CKN p.č.286, V 3219/16 z.d.22.03.2017 - Čz 52/17

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 29.06.2020. Rodinný dom nebol znalcovi sprístupnený. Bola vykonaná obhliadka vonkajších priestorov od oplotenia rodinného domu, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia.
- Skutkový stav dostupných častí nehnuteľnosti, je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

• Poskytnutý bol znalecký posudok č. 42/2014, vypracoval znalec Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy. Zo znaleckého posudku sú použité pôdorysy rodinného domu. Technický stav vonkajších častí rodinného domu bol zistený miestnou obhliadkou dňa 29.06.2020, pričom bolo zistené, že rodinný dom je zateplený s novou fasádou omietkou, vymenené boli okná a vchodové dvere za plastové, urobená je nová strecha, nové oplatenie. Technický stav a vybavenie vnútorných priestorov rodinného domu prevzaté zo znaleckého posudku č. 42/2014 Ing. Jána Calka ku dňu 23.10.2014, vzhľadom na to, že znalcovi nebola obhliadka umožnená. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. Uvažované je s technickým stavom vnútorných priestorov RD ku dňu 23.10.2014 podľa ZP 42/2014 Ing. Jána Calka, Vek stavby je stanovený na základe poskytnutého dokladu o veku stavby - Čestného vyhlásenia bývalej majiteľky nehnuteľnosti - t.j. stavba je postavená v roku 1964. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. (Životnosť murovaných rodinných domov sa pohybuje v intervale 100-120 rokov, v závislosti od technického stavu a materiálovo - technického prevedenia).

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené tieto skutočnosti:

Rodinný dom súp. č. 1585 na parc. č. 286 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1059 k.ú. Močarany, vo vlastníctve MUDr. Štefan Pažinka. Pozemky - parcely registra C-KN s parc. č. 284/1, 285/5 a 286 sú evidované na LV č. 1059. Rodinný dom súp. č. 1585 a parcely č. 284/1, 285/5 a 286 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape, ale pôdorys rodinného domu sa v zadnej časti nezhoduje so zakreslením v katastrálnej mape.

Zistené rozdiely: na parcele 286 sa nachádza prízemná stavba, kolmo na RD (v znaleckom posudku č. 42/2014 Ing. Jána Calka spomínaná ako garáž), ktorá nie je evidovaná v LV a nie je zakreslená v katastrálnej mape. Nebolo možné zistiť účelovo o akú stavbu sa jedná, vzhľadom na to že nebola umožnená obhliadka. Stavbu bolo vidieť od oplatenia.

Taktiež nebolo možné zistiť čo sa nachádza na parcele č. 285/5, pretože na LV nie je nič evidované ani zakreslené v katastrálnej mape. Nebolo možné stanoviť všeobecnú hodnotu týchto nehnuteľností z dôvodu neumožnenia obhliadky.

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

- rodinný dom súp. č. 1585, postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 286 s príslušenstvom
- sklad na parcele č. 286 za rodinným domom

Pozemky:

- parcela registra C-KN s parc. č. 284/1 záhrada o výmere 638 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 285/5 záhrada o výmere 210 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 286 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 827 m²

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

- nenachádzajú sa

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 2226, na parc. č. 2587/2, Pribinova 19, Michalovce

POPIS STAVBY

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. , vzhľadom na to, že znalcovi nebola obhliadka nehnuteľnosti umožnená. Ako podklad pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol poskytnutý znalecký posudok č. 42/2014 Ing. Jána Calka, vypracovaný pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky.

Rodinný dom /RD/ súp. č. 1585 na parc. č. 286 je umiestnený v katastrálnom území Močarany, obce Michalovce so štatútom okresného mesta, s okolitou zástavbou ďalších rodinných domov, v zastavanej časti predmestia Michaloviec. Jedná sa o stavbu rodinného domu z roku 1964, podľa čestného prehlásenia bývalej majiteľky domu. Rodinný dom je čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím, postavený na rovinnom teréne. Pôdorys stavby je obdĺžnikového tvaru s výklenkom pre vstup. Zastrešenie je vyriešené valbovou strechou s plechovou krytinou (lakoplast). Stavba je postavená s čelnou orientáciou na západ do ulice Močarianska. Hlavný vstup do domu je z bočnej strany rodinného domu. RD je prístupný z miestnej spevnenej cestnej komunikácie z ulice Močarianska.

V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod STL plynu, elektrickú NN sieť, verejný vodovod a kanalizáciu. Rodinný dom je napojený na elektrickú NN sieť, plyn a kanalizáciu z verejnej siete. Rodinný dom je užívaný od roku 1964, podľa predloženého čestného vyhlásenia.

Index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia je 2,618 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu 1,00 pre mesto Michalovce, okrajovú časť - predmestie. Vek stavby určujem v zmysle vyššie uvádzaného dokladu. Životnosť stanovená na 100 rokov pre bytové budovy murované so skladobnou hrúbkou 40cm.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Vyhodenie v roku 1964. Výskyt a prevedenie konštrukcií na podlaží je nasledovné:

Technický popis prevzatý zo znaleckého posudku č. 42/2014 Ing. Jána Calka, vzhľadom na to, že obhliadka RD nebola umožnená.

Objekt je postavený na betónových základoch bez izolácie, zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál o skladobnej hrúbke do 400mm. Stropy nad 1.PP sú s rovným podhľadom železobetónové monolitické, nad 1. NP sú drevené trámové, strecha je valbová s dreveným krovom, krytina lakoplastový plech, klampiarske konštrukcie strechy žľaby a zvody a ostatné sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenno-cementové hladké, vonkajšia fasádna omietka z materiálu na báze umelých látok - silikátová farebná.

Dom je napojený na svetelnú aj motorickú elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu a plyn z verejných zdrojov. Okná a vstupné dvere v dome sú plastové s izolačným dvojsklom. Dvere vnútorné sú rámové s výplňou, v 1.PP zvlakové. Podlahy všetkých miestností v 1.PP sú betónové s cementovým poterom, v 1.NP sú povlakové z keramickej dlažby v kúpeľniach, vo WC sú keramické dlažby. Vykurovanie domu je ústredné, kotlom na zemný plyn, umiestneným v 1.PP, vykurovacie telesá - panelové radiátory. V čase vypracovania ZP č. 42/2014 v kuchyni na 1.NP chýba kuchynská linka so spotrebičmi. V kúpeľni v 1.NP je sprchový kút a 2 x WC. V kúpeľni je keramická dlažba. V 1.NP sa nachádza elektrický rozvádzač - s automatickým istením. Medzi 1.PP a 1.NP sa nachádza schodisko s povrchom nástupníc s cementovým poterom.

Dispozičné riešenie:

Rodinný dom je riešený ako jednopodlažný objekt, ktorý je čiastočne podpivničený. Tvorí ho jedna bytová jednotka, ktorá pozostáva z :

- **1. PODZEMNÉ PODLAŽIE** /suterén/ - chodba so schodiskom, skladové priestory - pivnice
- **1. NADZEMNÉ PODLAŽIE** /prízemie/ - chodba, štyri izby, kuchyňa, 2 x kúpeľňa, 2 x WC, špajza

Objekt bol postavený v roku 1964 podľa predloženého dokladu. Objekt je podľa vonkajšej obhliadky modernizovaný a veľmi dobre udržiavaný. Na RD boli vymenené okná a dvere za plastové, prevedená nová fasáda. Obhliadka nebola umožnená a preto nebolo možné zistiť v akom technickom stave sú vnútorné priestory. Znalec musí vychádzať z poskytnutých podkladov a zhodnotiť technický stav taký aký sa uvádza v znaleckom posudku č. 42/2014 Ing. Jána Calka /ku dňu 23.10.2014/. Predpokladanú životnosť stanovujem na 110 rokov, vzhľadom na prevedenú novú fasádu a strechu, opotrebovanie stanovujem lineárnou metódou.

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	1964	2,5*7,8+4,4*6,75+2,7*1,30	52,71	120/52,71=2,277
1. NP	1964	8,4*5,35+2,5*(8,4-0,6)+12,5*6,75	148,82	120/148,82=0,806

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	-	425
3	Podmurovka		
	3.5.b podpivn. do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270
4	Murivo		

	4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	-	1000
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolit. I prefabrikované	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom 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	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14.	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
15.	Obklady fasád		
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	200	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	-	515
	17.8 zvlakové	110	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.7 keramické dlažby	-	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
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
	25.2 svetelná	155	-
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	4300	7080

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vailant, Leblanc...) (1 ks)	-	335
37	Vnútorne vybavenie		
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.4 ostatné (1 ks)	-	15
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	50
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	-	725

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. PP	$(4300 + 0 * 2,277)/30,1260$	142,73
1. NP	$(7080 + 725 * 0,806)/30,1260$	254,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1964	56	54	110	50,91	49,09
1. NP	1964	56	54	110	50,91	49,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
1. PP z roku 1964		
Východisková hodnota	$142,73 \text{ EUR/m}^2 * 52,71 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,00$	19 695,99
Technická hodnota	49,09% z 19 695,99	9 668,76
1. NP z roku 1964		
Východisková hodnota	$254,41 \text{ EUR/m}^2 * 148,82 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,00$	99 120,87
Technická hodnota	49,09% z 99 120,87	48 658,44

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1. podzemné podlažie	19 695,99	9 668,76
1. nadzemné podlažie	99 120,87	48 658,44
Spolu	118 816,86	58 327,20

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Sklad na parc. č. 286

POPIS STAVBY

Prevzaté zo ZP č. 42/2014 Ing. Jána Calka:

Ide o jednopodlažný objekt na parcele č. 286 v radovej zástavbe s rodinným domom v jeho zadnej časti, ktorý slúžil v čase ohodnotenia ako sklad.

Konštrukčne sú základy z monolitického betónu s podmurovkou, murivo hr. 300 mm z tehál, strop drevený s podhl'adom, krov drevený hambáľkovej konštrukcie, krytina z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky na báze umelých látok, vnútorné vápenné hladké, okno jednoduché ocel'ové, a dvere dvojkrídlové, podlaha z betónovej mazaniny, ELI svetelná. Vek od roku 1964, Údržba prevádzaná, vzhľadom na evidentne novú fasádu a strešnú krytinu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1964	4,00*6,75	27	18/27=0,667

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocel'ové	65
14	Podlahy	

	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	5005

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(5005 + 0 * 0,667) / 30,1260$	166,14

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1964	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$166,14 \text{ EUR/m}^2 * 27,00 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,00$	11 743,77
Technická hodnota	30,00% z 11 743,77	3 523,13

2.3 PLOTY

2.3.1 Plot od ulice a na dvore

Predmetom hodnotenia je nové predné oplotenie a oplotenie parcely č. 284/1 po oboch stranách, ktorá je oddelená od parcely č. 286. Konštrukčne sú základy z monolitického betónu, plot je betónový, murovaný z vodorovných betónových prefabrikovaných dosiek osadených do betónových stĺpikov. Výška plotu je 2,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	76,00m	700	23,24 EUR/m
	Spolu:			23,24 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	145,80m ²	545	18,09 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 EUR/ks

Dĺžka plotu: $26 + 25 + 25 = 76,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $81 * 1,8 = 145,80 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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 a na dvore	2019	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(76,00\text{m} * 23,24 \text{ EUR/m} + 145,80\text{m}^2 * 18,09 \text{ EUR/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ EUR/ks}) * 2,618 * 1,00$	12 833,44
Technická hodnota	98,00 % z 12 833,44 EUR	12 576,77

2.4 STUDNE**2.4.1 Studňa kopaná**

Studňa je kopaná, výmurovka z betónových skruží. Vodu je možné využívať len na úžitkovú vodu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Hĺbka: 5,5 m
 Priemer: 1000 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1960	60	40	100	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ EUR/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ EUR/m} * 0,5\text{m} + 357,83 \text{ EUR/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,618 * 1,00$	2 198,82
Technická hodnota	40,00 % z 2 198,82 EUR	879,53

2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.5.1 Prípojka vody**

Podzemné vedenie, ktoré pripája nehnuteľnosť na verejný rozvod vody z ulice Močarianska.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 EUR/bm

Počet merných jednotiek: 34 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1990	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$34 \text{ bm} * 41,49 \text{ EUR/bm} * 2,618 * 1,00$	3 693,11
Technická hodnota	40,00 % z 3 693,11 EUR	1 477,24

2.5.2 Prípojka kanalizácie

Podzemné vedenie, ktoré pripája nehnuteľnosť na verejný rozvod kanalizácie z ulice Močarianska.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ EUR/bm}$
 Počet merných jednotiek: 34 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1990	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$34 \text{ bm} * 28,38 \text{ EUR/bm} * 2,618 * 1,00$	2 526,16
Technická hodnota	40,00 % z 2 526,16 EUR	1 010,46

2.5.3 Spevnené plochy

Jedná sa o plochy z betónu na dvore, vytvorené z cestných betónových panelov (2*3 m).

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $17*(2*3) = 102 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2000	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	102 m ² ZP * 10,95 EUR/m ² ZP * 2,618 * 1,00	2 924,04
Technická hodnota	50,00 % z 2 924,04 EUR	1 462,02

2.5.4 Chodník

Jedná sa o prístupové chodníky z betónu na prístup z ulice a z dvora do RD.

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
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	260/30,1260 = 8,63 EUR/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	0,9*12+0,9*15 = 24,3 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chodník	1985	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	24,3 m ² ZP * 8,63 EUR/m ² ZP * 2,618 * 1,00	549,02
Technická hodnota	12,50 % z 549,02 EUR	68,63

2.5.5 Predložené schody

Predložené schody, ktoré slúžia na vstup do rodinného domu z dvora.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	215/30,1260 = 7,14 EUR/bm stupňa
Počet merných jednotiek:	3*1,5 = 4,5 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené schody	1985	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	4,5 bm stupňa * 7,14 EUR/bm stupňa * 2,618 * 1,00	84,12
Technická hodnota	12,50 % z 84,12 EUR	10,52

2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Rodinný dom súp. č. 2226, na parc. č. 2587/2, Pribinova 19, Michalovce	118 816,86	58 327,20
Sklad na parc. č. 286	11 743,77	3 523,13
Plot od ulice a na dvore	12 833,44	12 576,77
Studňa kopaná	2 198,82	879,53
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	3 693,11	1 477,24
Prípojka kanalizácie	2 526,16	1 010,46
Spevnené plochy	2 924,04	1 462,02
Chodník	549,02	68,63
Predložené schody	84,12	10,52
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 776,45	4 028,87
Celkom:	155 369,34	79 335,50

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Vzdialenosť od centra mesta



Poloha a okolie rodinného domu

Rodinný dom súp. č. 1585 sa nachádza v k.ú. Močarany v okrajovej časti Michaloviec, okresného mesta s počtom obyvateľov cca 38 000 na rovinatom pozemku parc. č. 286 na ulici Močarianská 106, pri hlavnom cestnom ťahu z Košíc na Michalovce. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z ulice Močarianska s možnosťou parkovania autom v okolí rodinného domu na prístupových komunikáciách a vo dvore RD. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, oznamovacie rozvody a internet. Orientácia väčšiny obytných miestností je na západ a juh. V okolí prevláda zástavba rodinných domov a v blízkosti sú aj objekty so sídlom firiem a v dobrej dostupnosti cca 2 km sú objekty občianskej vybavenosti mesta Michaloviec. (Tesco, OC Kaufland, OC Zemplín, Nemocnica, sieť obchodov a služieb, stredné školy, ZŠ, MŠ, atď.). Svojou polohou a stavebno-technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako rodinný dom. Lokalita v ktorej sa rodinný dom nachádza, je trvale začlenená do územného plánu mesta Michalovce a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O bývanie v tejto lokalite pretrvávajú záujem, ktorý je v rovnováhe s ponukou rodinných domov na trhu. Podrobnejší opis polohy je vykonaný podľa kritérií pre zohľadnenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti úpravou jej časovej hodnoty.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od roku 1964 - od začiatku užívania, využívaná ako rodinný dom na rodinné bývanie. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojmu účelu slúžil RD neustále. V liste vlastníctva je nehnuteľnosť klasifikovaná ako rodinný dom. Vzhľadom nato, že obhliadka nebola umožnená nebolo možné zistiť prípadne iný účel využitia nehnuteľnosti. RD je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Alternatívne využitie priestorov je možné napr. ako sídlo firmy. Zmena účelu využitia rodinného domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona. RD je v osobnom vlastníctve.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného rodinného domu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva.

1/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 1059 a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:

Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 1059!

Ďalšie riziká neboli zistené vzhľadom na to, že rodinný dom nebol znalcovi sprístupnený.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,1500
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,550	30	16,5000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,650	8	13,2000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,5500
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,3000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,550	10	5,5000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,9000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,6000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,100	5	5,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,9000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,7000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,100	7	7,7000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,100	10	11,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,4240
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,550	9	4,9500
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,4000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,303	7	2,1210
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,550	4	2,2000
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,100	20	22,0000
	Spolu			180	153,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 153,6 / 180$	0,853
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 79\,335,50 \text{ EUR} * 0,853$	67 673,18 EUR

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 1059**

poloha, tvar a orientácia pozemku

Predmetom ohodnotenia sú pozemky, parcela registra C-KN s parc. č. 284, 285/5, 286, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Močarany obce: Michalovce, okres: Michalovce, polohou nachádzajúci sa v zastavanom území mesta Michalovce v okrajovej časti. Celková výmera pozemku je 1675 m². Pozemok s parc. č. 286 je zastavaný rodinným domom súp. č. 1585, pozemok s parc. č. 284/1 tvorí vedľajší dvor oddelený betónovým plotom a parcela č. 285/5 sa nachádza úplne vzadu za RD a je prístupná po parcele č. 284/4. Pozemok s možnosťou napojenia na inžinierske siete, na vodovod, kanalizáciu, plynovod, NN a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Pozemky sú ohodnocované v zmysle vyhlášky č. 492/2004 prílohy č. 3, odst. E.3.1.1, v zmysle jej noviel a vyhlášky č. 213/2017 Z.z..

Metóda polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}} \quad [\text{EUR}],$$

kde: M - výmera pozemku v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}} \quad [\text{EUR}/\text{m}^2],$$

kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

k_{pd} - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{pd}} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

kde:

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

k_v - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

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

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

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

kz - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

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

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VHMJ / eura/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam:

1./ z lokality územia – okresné mesto Michalovce -obytné časti na predmestiach / ks = 1,0/

2./ intenzita využitia územia - obytná zástavba stavbami bytových domov so štandardným vybavením / kv= 1,05/

3./ dostupnosť centra mesta do 15 min. individuálnou dopravou / kd=0,9/

4./ obytná poloha /kp=1,1/

5./ pozemky s možnosťou napojenia na verejný vodovod, elektrinu, plyn, kanalizáciu, teplovod, internet / ki=1,4/

6./ zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre okresné mesto Michalovce, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď tabuľka).

kz=1,5 – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu

kr=1 – nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
284/1	záhrada	638	638,00	1/1	638,00 m ²
285/5	záhrada	210	210,00	1/1	210,00 m ²
286	zastavaná plocha a nádvorie	827	827,00	1/1	827,00 m ²
Spolu výmera					1 675,00 m²

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:VHMJ = 9,96 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4.obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
kv koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
kd koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy.	0,90
kp koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	1,40
kr koeficient redukujúcich faktorov	- nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 1,00$	2,0374
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 2,0374$	20,29 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{POZ}} = M * V_{\text{ŠH}_{MJ}} = 1\,675,00 \text{ m}^2 * 20,29 \text{ EUR/m}^2$	33 985,75 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 284/1	12 945,02
parcela č. 285/5	4 260,90
parcela č. 286	16 779,83
Spolu	33 985,75

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky: Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 1059 vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce,

Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Močarany ako:

- rodinný dom súp. č. 1585, postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 286
- parcela registra C-KN s parc. č. 284/1 záhrada o výmere 638 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 285/5 záhrada o výmere 210 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 286 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 827 m²
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004
- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Odpoveď:

1/Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom metódou polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel s prihliadnutím na trhové ceny rodinných domov v danom časovom období v danej lokalite. Vzhľadom na polohu a umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného rodinného domu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Všeobecná hodnota rodinného domu súp. č. 1585 vrátane príslušenstva a pozemkov s parc. č. 284/1, 285/5, 286 na ul. Močarianska č. 106, Okres: Michalovce, Obec: MICHALOVCE, k.ú.: Močarany, podľa LV č. 1059, stanovená metódou polohovej diferenciácie je 102 000,- EUR ku dňu ohodnotenia.

Slovom: Jedenstodvatisíc EUR.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou :

67 673,18 EUR

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie :

33 985,75 EUR

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 2226, na parc. č. 2587/2, Pribinova 19, Michalovce	49 753,10
Sklad na parc. č. 286	3 005,23
Plot od ulice a na dvore	10 727,98
Studňa kopaná	750,24
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	1 260,09
Prípojka kanalizácie	861,92
Spevnené plochy	1 247,10
Chodník	58,54
Predložené schody	8,97
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 436,63
Spolu stavby	67 673,18

Pozemky	
Podľa LV č. 1059 - parc. č. 284/1 (638 m ²)	12 945,02
Podľa LV č. 1059 - parc. č. 285/5 (210 m ²)	4 260,90
Podľa LV č. 1059 - parc. č. 286 (827 m ²)	16 779,83
Spolu pozemky (1 675,00 m²)	33 985,75
Spolu VŠH	101 658,93
Zaokrúhlená VŠH spolu	102 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **102 000,00 EUR**

Slovom: **Jedenstodvatisíc EUR**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva. Znalcovi neboli predložené v čase ohodnotenia žiadne nájomné zmluvy.

Možné riziká:

1/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 1059 zo dňa 03.07.2020, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 991/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 992/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1079/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 834/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1097/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1756/2019

Poznámka:

Z-1325/2019 Poznomená sa uznesenie OS Michalovce zn. 5C/23/2019-18 z.d. 12.04.2019 zdržať sa akejkoľvek dispozície s nehnuteľnosťami až do právoplatnosti rozhodnutia súdu v predmetnej vec. čz-69/19

Poznámka:

P-101/2020 - Poznomená sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby č.DDHC 005/2020 z.d.13.02.2020 na rodinný dom čs.1585 na pozemku CKN p.č.286 a pozemok CKN p.č.284/1,285/5,286 v prospech Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 45711933 - Čz 44/20

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, ZZ1 k ÚZ č.098/5010/16SU na pozemok CKN p.č.284/1,285/5,286 a rodinný dom čs.1585 na pozemku CKN p.č.286, V 3219/16 z.d.22.03.2017 - Čz 52/17

Pozri LV č. 1059 v prílohách znaleckého posudku!

3/Vzhl'adom na skutočnosť, že rodinný dom nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi zadávateľom znaleckého posudku. Poskytnutý bol znalecký posudok č.42/2014, vypracoval Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky. Zo znaleckého posudku č. 42/2014 je použitý technický stav a popis vnútorného vybavenia rodinného domu /RD/ a pôdorysy jednotlivých podlaží RD. Exteriér - dostupné časti, posúdené na základe obhliadky dňa 29.06.2020. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.

Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

IV. PRÍLOHY

- 1)(1xA4) Objednávka zo dňa 02.06.2020, Sp.zn.: DDHC 005/2020
- 2)(1xA4) Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého posudku zo dňa 02.06.2020, Sp. zn.: Sp.zn.: DDHC 005/2020
- 3)(2xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1059 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- 4)(1xA4) Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Močarany vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- 5)(1xA4) Doklad o veku stavby - Čestné vyhlásenie bývalej majiteľky nehnuteľnosti - rok ukončenia výstavby rok 1964
- 6)(2xA4) Pôdorysy podlaží RD - 1.PP, 1.NP
- 7)(1xA4) Fotodokumentácia zo dňa 29.06.2020

Spolu: 9 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 63/2020 znaleckého denníka za rok 2020

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