

Znalec: **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
ev. č. 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 007/2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 62/2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na **LV č. 5762** vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce,
Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Michalovce ako:

- **rodinný dom súp. č. 2226**, postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 2587/2
- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 371 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 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): 35 (9)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 4+ 1xarchív znalca

V Košiciach : 04.07.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 5762 vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce,

Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Michalovce ako:

- rodinný dom súp. č. 2226, postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 2587/2
- hospodárska budova postavená na parc. č. 2587/3
- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 371 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 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

10.02.2015 - vnútorné vybavenie rodinného domu, technický stav prvkov, ktoré neboli umožnené znalcovi k obhliadke (prevzaté zo znaleckého posudku č. 9/2015 vypracoval Ing. Ján Calko pre účely zriadenia záložnej zmluvy v prospech banky)

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

04.07.2020

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 02.06.2020, Sp.zn.: DDHC 007/2020
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 02.06.2020, Sp. zn.: Sp.zn.: DDHC 007/2020
- Znalecký posudok č. 9/2015 vypracoval Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky (PDF formát - kópia)
- Doklad o veku stavby - Čestné prehlásenie majiteľa nehnuteľnosti - rok ukončenia výstavby rok 1938
- Pôdorysy podlaží RD - 1.PP, 1.NP, 2.NP

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5762 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Michalovce, 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 (€) 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 :

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

kde : M - počet merných jednotiek

kZP - koeficient zastavanej plochy

RU - rozpočtový ukazovateľ

kVP - koeficient výšky podlaží

kCU - koeficient nárastu cien

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kV - koeficient vybavenosti

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 diferenciacie. 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 závady, 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 diferenciacie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

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

1.2.1 Vlastnícké a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5762, v k. ú. Michalovce, obec MICHALOVCE, okres Michalovce. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5762- 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.
2587/1	371	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2587/2	84	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
2587/3	31	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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
2226	2587/2	10	rodinný dom		1
	2587/3	20	Hospodárska budova		1

Legenda:

Kód druhu stavby:

20 - Iná budova

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 Lukáš r. Pažinka, Mgr., Pribinova 2232/10, Michalovce, PSČ 071 01, SR

Dátum narodenia: 01.02.1987

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 489/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1432/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1749/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 696/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 834/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1097/2019

Poznámka:

P-402/2019 - Poznamenáva sa Uznesenie Okresného súdu Michalovce 7C/23/2019 z.d.4.4.2019 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia, ktorým sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti: rodinný dom súp.č.2226 na parcele C KN č.2587/2, hospodársku budovu bez súp.č. na parcele C KN č.2587/3 a na parcely C KN č. 2587/1, 2587/2 a 2587/3, čz-1455/19

Poznámka:

P-102/2020 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby č.DDHC 007/2020 z.d.13.02.2020 v prospech Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO:45711933, Čz 416/20

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-3588/13 z.d.2.12.2013,č.z.-2609/13

Titul nadobudnutia:

Zápis stavieb tit. oznámenia OV/00834/2015-Ma z.d. 25.02.2015 o pridelení súp. čísla, Z 615/15, č.z. 627/15

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, ZZ1 k ÚZ č.098/5010/16SU na pozemok CKN p.č.2587/1,2587/2,2587/3 a stavby - hospodárska budova na pozemku CKN p.č.2587/3, rodinný dom čs.2226 na pozemku CKN p.č.2587/2, V 3219/16 z.d.22.03.2017 - Čz 703/17

Záložné právo v prospech PaedDr. Jozef Sibal, rod. Sibal, nar. 20.05.1958, Široká č. 3, 071 01 Michalovce na pozemok CKN p.č. 2587/1, 2587/2, 2587/3 a stavby - hospodárska budova bez súp. čísla na pozemku CKN p.č. 2587/3, rodinný dom čs. 2226 na pozemku CKN p.č. 2587/2, V 487/2019 z.d. 26.02.2019, č.z. 544/19

Z 1358/2019 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 267EX 101/19-37 z.d.30.04.2019, Ex.úrad Košice, Jantárová 30, 040 01 Košice, súd.ex. JUDr. Ján Sokol v prospech opraveného Judita Štewnková, nar.14.05.1971, bytom Humenné, Osloboditeľov 5691/77, Čz 1033/19

Iné údaje:

GP 34830162-06/15, č.z. 627/15

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. 9/2015, ktorý 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 fasádnou omietkou, vymenené boli okná a vchodové dvere za plastové a bezpečnostné, urobená je nová strecha, nové oplotenie. Technický stav a vybavenie vnútorných priestorov rodinného domu prevzaté zo znaleckého posudku č. 9/2015 Ing. Jána Calka, 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 ku dňu 10.02.2015 podľa ZP 09/2015 Ing. Jána Calka, Vek stavby je stanovený na základe poskytnutého dokladu o veku stavby- Čestného prehlásenia majiteľa nehnuteľnosti - t.j. stavba je postavená v roku 1938. Životnosť a opotrebovanie je stanovené kubickou 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. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

Rodinný dom súp. č. 2226 na parc. č.2587/2 a hospodárska budova bez súp. čísla na parc. č. 2587/3 sú evidované na liste vlastníctva č. 5762 k.ú. Michalovce, vo vlastníctve JUDr. Lukáš Pažinka. Pozemky - parcely registra C-KN s parc. č. 2587/1, 2587/2, 2587/3 sú evidované na LV č. 5762.

Rodinný dom súp. č. 2226, hospodárska budova bez súp. čísla a parcely č. 2587/1, 2587/2, 2587/3 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

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

- rodinný dom súp. č. 2226, postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 2587/2 s príslušenstvom

Drobné stavby:

- hospodárska budova bez súp. č. na parcele č. 2587/3

Pozemky:

- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 371 m²

- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²

- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 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. 9/2020 Ing. Jána Calka, vypracovaný pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky.

Rodinný dom /RD/ súp. č. 2226 na parc. č. 2587/2 je umiestnený v zastavanom území obce Michalovce so štatútom okresného mesta, s okolitou zástavbou ďalších rodinných domov, v zastavanej časti obce Michalovce. Jedná sa o stavbu rodinného domu z roku 1938, podľa čestného prehlásenia majiteľa domu. Rodinný dom je podpivničený s dvoma nadzemnými podlažiami, postavený na rovinatom teréne. Pôdorys stavby je obdĺžnikového tvaru s výklenkom pre vstup a schodiskový priestor. Zastrešenie je vyriešené pultovou strechou s plecovou krytinou. Stavba je postavená s čelnou orientáciou na juhovýchod do ulice Pribinova. Hlavný vstup do domu je z čelnej strany rodinného domu. RD je prístupný z miestnej spevnenej cestnej komunikácie z ulice Pribinova.

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 1938, podľa predloženého čestného vyhlásenia.

Index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia je 2,618 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu 1,02 pre mesto Michalovce. Vek stavby určujem v zmysle vyššie uvádzaného dokladu. Životnosť stanovená na 120 rokov pre bytové budovy murované so skladobnou hrúbkou 40-50 cm.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Vyhodenie v roku 1938. Výskyt a prevedenie konštrukcií na podlaží je nasledovné:

Technický popis prevzatý zo znaleckého posudku č. 9/2020 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 400 - 500 mm. Stropy nad 1.PP sú železobetónové s viditeľnými trámami, nad 1. NP a nad 2.NP sú z rovným podhľadom železobetónové monolitické, strecha je pultová, krytina pozinkovaný 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 dvoj - trojsklom. Dvere vnútorné sú hladké plné alebo zasklené. Podlahy všetkých miestností v 1.PP sú betónové s cementovým poterom, v 1.NP a 2.NP sú plávajúce laminátové podlahy, v kúpeľniach, vo WC sú keramické dlažby. Vykurovanie domu je ústredné, kotlom na zemný plyn, umiestneným v 1.PP, vykurovacie telesá - ocelové radiátory. Ohrev vody zabezpečuje zásobník TUV v kombinácii s plynovým kotlom umiestnený v 1.PP. V kuchyni na 1.NP je kuchynská linka z materiálu na báze dreva o dĺžke 2,2 m, so spotrebičmi - plynový sporák, digestor, drezové nerezové umývadlo a keramický obklad okolo linky. V kúpeľni v 1.NP je sprchový kút a WC s umývadlom. V kúpeľni v 2.NP je liatinová vaňa, keramické umývadlo a WC s keramickou misou WC kombi. V kúpeľni je keramický obklad a 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, v 1.NP je schodisko do 2.NP s povrchom nástupníc z mäkkého dreva s podstupnicami.

Dispozičné riešenie:

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

- **1. PODZEMNÉ PODLAŽIE** /suterén/ - chodba so schodiskom, skladové priestory - pivnice, kotoľňa
- **1. NADZEMNÉ PODLAŽIE** /prízemie/ - zádverie, chodba so schodiskom, dve izby, kuchyňa, špajza, vstup na terasu, kúpeľňa, WC
- **2. NADZEMNÉ PODLAŽIE** /poschodie/- schodisko, chodba, 3 izby, kúpeľňa s WC

Objekt bol postavený v roku 1938 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. 9/2020 Ing. Jána Calka /ku dňu 10.02.2015/. Predpokladanú životnosť stanovujem na 120 rokov, opotrebovanie stanovujem kubickou 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	1938	9,07*9,10	82,54	120/82,54=1,454
1. NP	1938	9,07*9,10+1,45*2,95	86,81	120/86,81=1,382
2. NP	1938	9,07*9,10+1,45*2,95	86,81	120/86,81=1,382

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.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	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm	-	1290	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolit. I prefabrikované	-	1040	1040
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920	-	-
8	Krovy			
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	-	400	-
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	20	20
14.	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	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			
	16.6 cementový poter	180	-	-
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	-	190	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530

19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	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	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-
	25.2 svetelná	155	-	155
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	55
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	4950	7140	5330

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.5 oceľové (1 ks)	95	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (3 ks)	25	25	25
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	-	50	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.2 bm)	-	121	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	-	-	40
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20	-
	38.4 ostatné (4 ks)	15	15	30
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35	-
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	-	25
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15

	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	355	691	225

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. PP	$(4950 + 355 * 1,454)/30,1260$	181,44
1. NP	$(7140 + 691 * 1,382)/30,1260$	268,70
2. NP	$(5330 + 225 * 1,382)/30,1260$	187,25

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,20	10,75	100	10,75
Murivo	23,01	47,57	100	47,57
Stropy	16,03	33,14	100	33,14
Schodisko	1,96	4,05	100	4,05
Krov	2,17	4,49	100	4,49
Súčet	48,37			100,00

Základná životnosť stavby: 120 rokov
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %
 Základná zostatková životnosť: **Error!**
 Zostatková životnosť: $T = 100,00 \% \text{ z } 57 \text{ rokov} \approx 57 \text{ rokov}$
 Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 82 + 57 = 139 \text{ rokov}$

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1938	82	57	139	58,99	41,01
1. NP	1938	82	57	139	58,99	41,01
2. NP	1938	82	57	139	58,99	41,01

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
1. PP z roku 1938		
Východisková hodnota	$181,44 \text{ EUR/m}^2 * 82,54 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,02$	39 991,47
Technická hodnota	$41,01\% \text{ z } 39 991,47$	16 400,50
1. NP z roku 1938		
Východisková hodnota	$268,70 \text{ EUR/m}^2 * 86,81 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,02$	62 288,41
Technická hodnota	$41,01\% \text{ z } 62 288,41$	25 544,48
2. NP z roku 1938		
Východisková hodnota	$187,25 \text{ EUR/m}^2 * 86,81 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,02$	43 407,16
Technická hodnota	$41,01\% \text{ z } 43 407,16$	17 801,28

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1. podzemné podlažie	39 991,47	16 400,50
1. nadzemné podlažie	62 288,41	25 544,48
2. nadzemné podlažie	43 407,16	17 801,28
Spolu	145 687,04	59 746,26

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Hospodárska budova na parc. č. 2587/3

POPIS STAVBY

Prevzaté zo ZP č. 9/2015 Ing. Jána Calka:

Na parcele č. 2587/3 je samostatne stojací objekt, ktorý slúži ako sklad a miestnosť pre psa. Konštrukčne sú základy z monolitického betónu s podmurovkou, murivo hr. 300 mm z tehál, strop drevený trámový, krov drevený pultový, krytina z lakoplastového plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky na báze umelých látok a keramický obklad, vnútorné vápenné hladké, okná a dvere plastové, podlaha cementový poter. Vek od roku 1970, Údržba je primeraná.

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	1970	4,90*6,05	29,65	18/29,65=0,607

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	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske 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	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	5450

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(5450 + 0 * 0,607)/30,1260$	180,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	50	40	90	55,56	44,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$180,91 \text{ EUR/m}^2 * 29,65 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,02$	14 323,76
Technická hodnota	44,44% z 14 323,76	6 365,48

2.3 PLOTY**2.3.1 Plot od ulice**

Predmetom hodnotenia je predné oplotenie. Konštrukčne sú základy z monolitického betónu, plot je murovaný, obložený „remienkovým“ obkladom. Plot je rekonštruovaný, čo je zohľadnené pri výpočte technickej hodnoty predpokladanou životnosťou plotu. Údržba plotu je veľmi dobrá.

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	14,00m	700	23,24 EUR/m
	Spolu:			23,24 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	21,00m ²	940	31,20 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: 14 m
Pohľadová plocha výplne: $14 \cdot 1,5 = 21,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	1938	82	18	100	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(14,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ EUR/m} + 21,00\text{m}^2 \cdot 31,20 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ EUR/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ EUR/ks}) \cdot 2,618 \cdot 1,02$	3 628,49
Technická hodnota	18,00 % z 3 628,49 EUR	653,13

2.3.2 Plot od suseda

Plot od suseda zo SV strany, z pozinkovaného vlnitého plechu na ocelových stĺpikoch. Údržba plotu je dobrá, čo je zohľadnené pri výpočte technickej hodnoty predpokladanou životnosťou plotu.

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:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	18,00m	170	5,64 EUR/m
	Spolu:			5,64 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	32,40m ²	611	20,28 EUR/m

Dĺžka plotu: 18 m
Pohľadová plocha výplne: $18 \cdot 1,80 = 32,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(18,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ EUR/m} + 32,40\text{m}^2 \cdot 20,28 \text{ EUR/m}^2) \cdot 2,618 \cdot 1,02$	2 025,71
Technická hodnota	12,50 % z 2 025,71 EUR	253,21

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.4.1 Prípojka vody

Podzemné vedenie, ktoré pripája nehnuteľnosť na verejný rozvod vody.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1780/30,1260 = 59,09 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1985	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 59,09 \text{ EUR/bm} * 2,618 * 1,02$	473,37
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 473,37 \text{ EUR}$	142,01

2.4.2 Prípojka kanalizácie

Podzemné vedenie, ktoré pripája nehnuteľnosť na verejný rozvod kanalizácie.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1060/30,1260 = 35,19 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	3,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ EUR/bm} * 2,618 * 1,02$	328,89
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 328,89 \text{ EUR}$	54,83

2.4.3 Spevnené plochy z betónu

Jedná sa o plochy z monolitického betónu na dvore, na štrkovom podklade. Povrch je z monolitického betónu hr. 10 cm.

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:	$260/30,1260 = 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$5*11,5+17,0*6,50+2,5*2,5/2+2*6*0,6 = 178,33 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónu	2014	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$178,33 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 1,02$	4 109,65
Technická hodnota	85,00 % z 4 109,65 EUR	3 493,20

2.4.4 Odkvapový a prístupový chodník

Jedná sa o odkvapové a prístupové chodníky z terazzových dlaždíc.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$720/30,1260 = 23,90 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$7,5*1,25 = 9,38 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Odkvapový a prístupový chodník	1990	30	10	40	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$9,38 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 1,02$	598,65
Technická hodnota	25,00 % z 598,65 EUR	149,66

2.4.5 Predložené schody

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.1. Drevené, nástupnice rôzne

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $130/30,1260 = 4,32$ EUR/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $7*1,2 = 8,4$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené schody	2014	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$8,4 \text{ bm stupňa} * 4,32 \text{ EUR/bm stupňa} * 2,618 * 1,02$	96,90
Technická hodnota	88,00 % z 96,90 EUR	85,27

2.4.6 Rozostavaná terasa

V zadnej časti za RD sa nachádza rozostavaná terasa (preberám zo ZP č. 9/2020 Ing. Jána Calka, vzhľadom na to, že obhliadka nebola umožnená). Vzhľadom na to, že z terasy bol urobený iba sokel a základy, východisková hodnota je počítaná ako pri oporných múrikoch.

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: $0,25*1,85*(4,70+4,0+4,0) = 5,87$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná terasa	2014	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$5,87 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 1,02$	676,38
Technická hodnota	88,00 % z 676,38 EUR	595,21

2.5 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	145 687,04	59 746,26
Hospodárska budova na parc. č. 2587/3	14 323,76	6 365,48
Ploty		
Plot od ulice	3 628,49	653,13
Plot od suseda	2 025,71	253,21
Celkom za Ploty	5 654,20	906,34
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	473,37	142,01
Prípojka kanalizácie	328,89	54,83
Spevnené plochy z betónu	4 109,65	3 493,20
Odkvapový a prístupový chodník	598,65	149,66
Predložené schody	96,90	85,27
Rozostavaná terasa	676,38	595,21
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 283,84	4 520,18
Celkom:	171 948,84	71 538,26

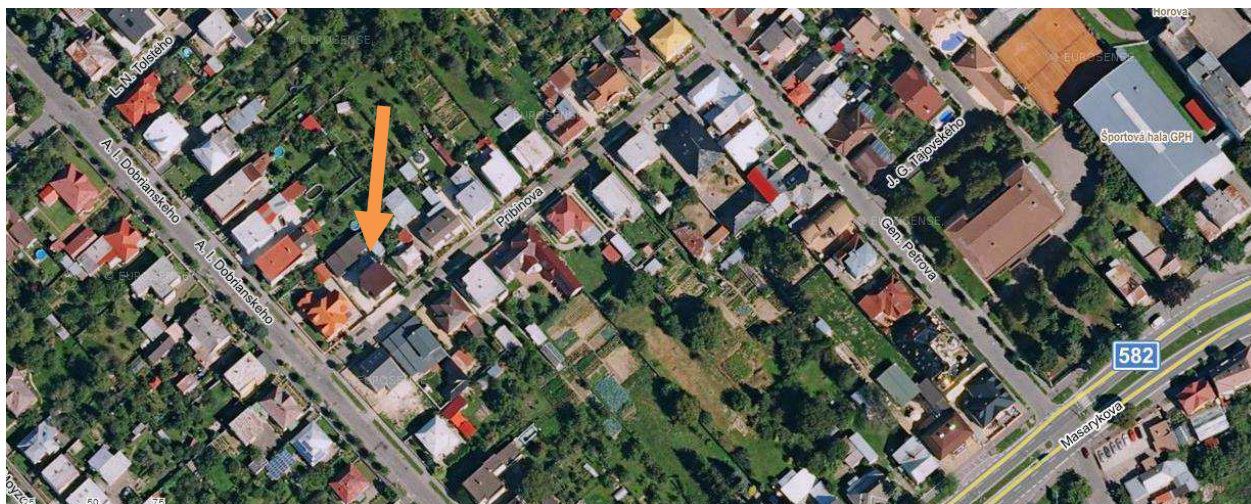
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Poloha v rámci mesta Michalovce

Rodinný dom súp. č. 2226 sa nachádza v intraviláne okresného mesta Michalovce s počtom obyvateľov cca 38 000 na rovinatom pozemku parc. č. 2587/2 na ulici Pribinova 19, v k.ú. Michalovce v širšom centre mesta, severozápadne od centrálnej zóny, v lukratívnej a veľmi žiadanej lokalite Pod Hrádkom. Jedna strana ulice Pribinova ústi do ulice Gen. Petrova a druhá strana na ulicu Dobrianskeho. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z ulice Pribinova s možnosťou parkovania autom v okolí rodinného domu na prístupových komunikáciách a verejných parkovacích plochách 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 juhovýchod a juhovýchod. V okolí prevláda zástavba rodinných domov a v blízkosti sú aj objekty občianskej vybavenosti (OC Kaufland, OC Zemplín, Nemocnica, sieť obchodov a služieb, školy - Gymnázium Pavla Horova Stredná zdravotnícka škola, ZŠ, MŠ, atď.). Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako rodinný dom.



ortofotomapa - Poloha na ulici Pribinova 19

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 pretrváva vyšší záujem ako je ponuka rodinných domov na trhu.

Podrobnejší opis polohy je vykonaný podľa kritérií pre zohľadnenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti úpravou jej časovej hodnoty.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od roku 1938 - od začiatku užívania, využívaná ako rodinný dom na rodinné bývanie. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svoju účelu slúži neustále. RD je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Alternatívne využitie priestorov je nepravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení 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 konfliktné skupiny obyvateľstva.

1/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 5762 a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:

Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 5762!

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 vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj 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 0,75.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

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 vyšší	II.	1,500	13	19,5000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,250	8	18,0000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	7	15,7500
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,5000
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	2,250	10	22,5000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,500	9	13,5000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,500	6	9,0000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,500	5	7,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,5000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,500	7	10,5000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,500	7	10,5000
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.	1,500	10	15,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	8	6,0000
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	9	13,5000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,750	8	6,0000

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,413	7	2,8910
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,750	4	3,0000
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,500	20	30,0000
	Spolu			180	266,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 266,14 / 180$	1,479
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 71\,538,26 \text{ EUR} * 1,479$	105 805,09 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 5762



obr.: poloha, tvar a orientácia pozemkov parc. č. 2587/1, 2587/2, 2587/3

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky, parcela registra C-KN s parc. č. 2587/1, 2587/2, 2587/3 ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Michalovce, obce: Michalovce, okres: Michalovce, polohou nachádzajúci sa v širšom centre mesta, v zastavanom území mesta Michalovce v lokalite Pod Hrádkom. Celková výmera pozemku je 486 m². Pozemok s parc. č. 2587/2 je zastavaný rodinným domom súp. č. 2226, s parc. č. 2587/3 je zastavaný hospodárskou budovou a parcela č. 2587/1 tvorí obslužný dvor okolo RD. 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

VŠHm j - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V\dot{S}Hm_j = V_{Hm_j} * k_{pd}$ [EUR/m²],

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

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

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

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)

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

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

k_r - 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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2587/1	zastavaná plocha a nádvorie	371	371,00	1/1	371,00 m ²
2587/2	zastavaná plocha a nádvorie	84	84,00	1/1	84,00 m ²
2587/3	zastavaná plocha a nádvorie	31	31,00	1/1	31,00 m ²
Spolu výmera					486,00 m²

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:

$V_{Hm_j} = 9,96$ EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	3,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	- nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	8,5995
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 8,5995$	85,65 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 486,00 \text{ m}^2 * 85,65 \text{ EUR/m}^2$	41 625,90 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 2587/1	31 776,15
parcela č. 2587/2	7 194,60
parcela č. 2587/3	2 655,15
Spolu	41 625,90

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam:

- 1./ z lokality územia – okresné mesto Michalovce - centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov / ks = 1,3/
 - 2./ intenzita využitia územia - obytná zástavba stavbami rodinných domov so štandardným vybavením / kv= 1,05/
 - 3./ poloha v pešej dostupnosti do 5 min. zástavky MHD - pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy / kd=1,0/
 - 4./ obchodná poloha a byty /kp=1,4/
 - 5./ pozemky s možnosťou napojenia na verejný vodovod, elektrinu, plyn, kanalizáciu, teplovod, internet / ki=1,5/
 - 6./ zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre krajské mesto Košice, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď tabuľka).
- kz=3,0– pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu
kr=1 – nevyskytuje sa

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky: Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 5762 vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce,

Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Michalovce ako:

- **rodinný dom súp. č. 2226**, postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 2587/2
- hospodárska budova postavená na parc. č. 2587/3
- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 371 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²
- parcela registra C-KN s parc. č. 2587/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 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 diferenciacie 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. 2226 vrátane príslušenstva a pozemkov s parc. č. 2587/1, 2587/2, 2587/3 na ul. Pribinova č. 19, Okres: Michalovce, Obec: MICHALOVCE, k.ú.: Michalovce, podľa LV č. 5762, stanovená metódou polohovej diferenciacie je 147 000,- EUR ku dňu ohodnotenia.

Slovom: Jedenstoštyridsaťsedemtisíc EUR.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou :

105 805,09 EUR

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie :

41 625,90 EUR

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 2226, na parc. č. 2587/2, Pribinova 19, Michalovce	88 364,72
Hospodárska budova na parc. č. 2587/3	9 414,55
Ploty	
Plot od ulice	965,98
Plot od suseda	374,50
Spolu za Ploty	1 340,48
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	210,03
Prípojka kanalizácie	81,09
Spevnené plochy z betónu	5 166,44

Odkvapový a prístupový chodník	221,35
Predložené schody	126,11
Rozostavaná terasa	880,32
Spolu za Vonkajšie úpravy	6 685,35
Spolu stavby	105 805,09
Pozemky	
Podľa LV č. 5762 - parc. č. 2587/1 (371 m ²)	31 776,15
Podľa LV č. 5762 - parc. č. 2587/2 (84 m ²)	7 194,60
Podľa LV č. 5762 - parc. č. 2587/3 (31 m ²)	2 655,15
Spolu pozemky (486,00 m²)	41 625,90
Spolu VŠH	147 430,99
Zaokrúhlená VŠH spolu	147 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 147 000,00 EUR

Slovom: Jedenstoštyridsaťsedemtisíc 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. 5762 zo dňa 03.07.2020, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 489/2019
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1432/2019
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1749/2019
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 696/2019
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 834/2019
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1097/2019

Poznámka:

P-402/2019 - Poznamenáva sa Uznesenie Okresného súdu Michalovce 7C/23/2019 z.d.4.4.2019 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia, ktorým sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti: rodinný dom súp.č.2226 na parcele C KN č.2587/2, hospodársku budovu bez súp.č. na parcele C KN č.2587/3 a na parcely C KN č. 2587/1, 2587/2 a 2587/3, čz-1455/19

Poznámka:

P-102/2020 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby č.DDHC 007/2020 z.d.13.02.2020 v prospech Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO:45711933, Čz 416/20

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, ZZ1 k ÚZ č.098/5010/16SU na pozemok CKN p.č.2587/1,2587/2,2587/3 a stavby - hospodárska budova na pozemku CKN p.č.2587/3, rodinný dom čs.2226 na pozemku CKN p.č.2587/2, V 3219/16 z.d.22.03.2017 - Čz 703/17

Záložné právo v prospech PaedDr. Jozef Sibal, rod. Sibal, nar. 20.05.1958, Široká č. 3, 071 01 Michalovce na pozemok CKN p.č. 2587/1, 2587/2, 2587/3 a stavby - hospodárska budova bez súp. čísla na pozemku CKN p.č. 2587/3, rodinný dom čs. 2226 na pozemku CKN p.č. 2587/2, V 487/2019 z.d. 26.02.2019, č.z. 544/19

Z 1358/2019 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 267EX 101/19-37 z.d.30.04.2019, Ex.úrad Košice, Jantárová 30, 040 01 Košice, súd.ex. JUDr. Ján Sokol v prospech oprávneného Judita Štewnková, nar.14.05.1971, bytom Humenné, Osloboditeľov 5691/77, Čz 1033/19

Pozri LV č. 5762 v prílohách znaleckého posudku!

3/Vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi zadávateľom znaleckého posudku. Poskytnutý bol znalecký posudok č. 9/2015, vypracoval Ing. Ján Calko pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy v prospech banky. Zo znaleckého posudku č. 9/2015 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.

V Košiciach dňa 04.07.2020

Ing. Eva HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1)(1xA4) Objednávka zo dňa 02.06.2020, Sp.zn.: DDHC 007/2020
- 2)(1xA4) Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého posudku zo dňa 02.06.2020, Sp. zn.: Sp.zn.: DDHC 007/2020
- 3)(2xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5762 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- 4)(1xA4) Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Michalovce vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 03.07.2020
- 5)(1xA4) Doklad o veku stavby - Čestné prehlásenie majiteľa nehnuteľnosti - rok ukončenia výstavby rok 1938
- 6)(2xA4) Pôdorysy podlaží RD - 1.PP, 1.NP, 2.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 62/2020 znaleckého denníka za rok 2020

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