

Znalec: Ing. Marek Čeklovský

~
evidenčné číslo: 910462

tel.

email:

Zadávatel': U9, a.s.
Zeleninárska 6
0821 08 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: písomná zo dňa 11.11.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 303/2020

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – rozostavaný rodinný dom na pozemku parc. číslo 3944/2 s príslušenstvom, vrátane pozemku, parc. číslo 3944/2, 3944/3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce za účelom vykonania dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 29 (z toho 8 strán príloh)

Počet vyhotovení : 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: na základe objednávky zo dňa 11.11.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností – rodinného domu na pozemku parc. číslo 3944/2, s príslušenstvom, vrátane pozemku, parc. číslo 3944/2, 3944/3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce.

2. Účel znaleckého posudku:

ako podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa, podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 11.11.2020
dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.12.2020
dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 11.11.2020 od spoločnosti U9, a.s.
- Znalecký posudok č. 08/2020 vypracovaný Ing. Michalom Ižákom zo dňa 22.08.2020,
- Čestné prehlásenie o veku nehnuteľnosti zo dňa 22.10.2008,

b) podklady získané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 2120, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce, vytvorený 08.12.2020 cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu: 3944/2, 3944/3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce, vytvorená 08.12.2020 cez katastrálny portál,
- Zameranie a nákres skutkového stavu,
- Fotodokumentácia,
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákon č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 72093 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2020.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu)

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majitelia nehnuteľnosti odmietnu sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel "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 vyvolávacía cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa

prílohy č.1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre III.Q/2020. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č. 2120, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 2120, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce :

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
3944/2	96	zastavaná plocha a nádvorie	26	1	
3944/3	322	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	

Stavby:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
	3944/2	21	rozostavaná stavba rodinného domu		1

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por.	Priezvisko, meno(názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
Číslo	a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Gurniaková Ľudmila r.

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

P-893/2017 Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č0292/250109/2017 z dňa 30.11.2017 od Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, čz: 162/2017

Poznámka

P-275/18 Poznamenáva sa oznámenie o dražbe zn. 187/2017 z dňa 04.04.2018 od Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, Navrhovateľ Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, čz. 55/18

Poznámka

P-511/2020 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.6026549 z.d.17.06.2020 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 - Čz 101/20

Titul nadobudnutia tit. daru V 438/04 z.d.5.5.2004 - Čz 30/04

Titul nadobudnutia Na parc.č. 3944/2 a 3944/3 darovacia zmluva V 1332/09 z.d. 11.8.2009 Čz 79/09

Titul nadobudnutia Na parc. č. 3944/2 -rozhodnutie Obce Moravany č. 2009/7/2-DSP/PI z.d. 13.2.2009 na zápis rozostavanej stavby. Z-1868/15 čz-199/15

Časť C: Ľarchy

1 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o.. Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 (pôv. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:

00151653) na parcely C KN 3944/2, 3944/3 a stavba hospod. budova, garáž na parcele C KN 3944/2, V 1045/2015 z.d.11.5.2015 - čz 115/2015 zmena záložného veriteľa Z-1679/2020, čz-130/20

Iné údaje:

Geom. plán č.36183415-58/99

1 GP 36183415-186/2008 z.d. 10.11.2008 Čz 79/09, čz-199/15

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.11.2020
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 27.11.2020
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 27.11.2020

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe podkladov zo znaleckého posudku č. 08/2020 vypracovaný Ing. Michalom Ižákom zo dňa 22.08.2020. Poskytnuté podklady sú v súlade so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- altánok na parc. číslo 3944/3 nie je evidovaný v popisných a geodetických údajoch katastra,

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

Stavby: - rozostavaný rodinný dom na parc. číslo 3944/2 k.ú. Moravany

Príslušenstvo : - ploty - plot od susedov
- studne - kopaná studňa
- vonkajšie úpravy - vodovodná prípojka
- kanalizačná prípojka
- prípojka elektriny
- prípojka plynu
- altánok

Pozemky: - parc. číslo 3944/2, 3944/3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce

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

nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rozostavaný rodinný dom na parc. číslo 3944/2, k.ú. Moravany

Jedná sa o samostatne stojaci, murovaný rozostavaný rodinný dom pôdorysného tvaru L, ktorý sa nachádza v intraviláne obce Moravany v zástavbe rodinných domov. Dom má jedno nadzemné podlažie a podkrovie. Rozostavaný rodinný dom bol postavený v roku 1999. Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené.

Dispozičné riešenie:

- I. NP - chodba, kuchyňa, hala, garáž
 I. podkrovie - 3x izba, kúpeľňa, WC, chodba,

TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu z vodorovnou izoláciou. Murivo nadzemných podlaží je murované z pórobetónových tvárnic. Deliace konštrukcie sú murované z pórobetónových tvárnic. Vonkajšie obvodové steny sú zateplené. Strop je drevený trámový s rovným podhl'adom. Schodisko je ocel'ové schodnicové, bez podstupníc, stupne z tvrdého dreva.

Strecha je sedlová, drevený krov, s krytinou z vlnitých bitúmenových dosiek – značne poškodených. Do objektu zateká. Parapety sú z pozinkovaného plechu. Úprava fasády je hladkou omietkou a kamenným obkladom. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Vnútorne keramické obklady sú v kuchyni a v kúpeľni (značne poškodené). Dvere sú drevené plné, čiastočne zasklené. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Garážové vráta sú ocel'ové otočné. Podlahy obytných miestností sú laminátové plávajúce podlahy, v kúpeľni, vo WC, na chodbe je keramická dlažba. Vykurovanie je ústredné, kotlom na zemný plyn, radiátory ocel'ové panelové. Ohrev teplej úžitkovej vody je plynovým zásobníkovým ohrievačom. Rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja je ocel'ovým potrubím. V kúpeľni ocel'ová smaltovaná vaňa. Kuchynská linka nebola v čase obhliadky nainštalovaná. Rozvod zemného plynu je zavedený. Kanalizácia je z plastového potrubia. Elektroinštalácia je svetelná a motorická s poistkovými automatmi.

Celkovo môžeme rozostavaný rodinný dom hodnotiť ako podštandardne vybavený. Rodinný dom je značne poškodený vzhľadom na poškodenú strešnú krytinu. Poškodené je aj značná časť kúpeľne, podlahy čiastočne deliace konštrukcie, omietky, podhl'ady v podkroví. Vzhľadom na vykonanú zanedbanú bežnú údržbu a technický stav, s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie objektu stanovujem celkovú životnosť objektu na 80 rokov. Rodinný dom vyžaduje okamžitú rozsiahlu rekonštrukciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
 KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1999	7,40*13,115+0,49*3,645-3,64*1,53	93,27	120/93,27=1,287
1. Podkrovie	1999	7,40*13,115+0,49*3,645-3,64*1,53	93,27	120/93,27=1,287

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.a nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	570	0	570,0

4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	10	144,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	5	380,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	8	699,2
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.a lepenkové asfaltová lepenka	345	100	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	0	135
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	30	0	30
15	Obklady fasád			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	55	0	55
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	0	200,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	0	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	7	330,2
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	6795		6328,4

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.5 oceľové (1 ks)	95	0	95,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			

	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	0	155,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	585		585,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	10	900,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	25	120,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	30	280,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	15	646,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	120	0	120
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	0,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	0	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	284,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	4020		3440,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	65,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	35,0
	Spolu	145		145,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,638$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6795 + 585 * 1,287)/30,1260$	$(6328,4 + 585 * 1,287)/30,1260$	250,54	235,06
1. Podkrovie	$(4020 + 145 * 1,287)/30,1260$	$(3440 + 145 * 1,287)/30,1260$	139,63	120,38

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1999	21	59	80	26,25	73,75
1. Podkrovie	1999	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1999		
Východisková hodnota	$250,54 \text{ €/m}^2 * 93,27 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	58 562,21
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$235,06 \text{ €/m}^2 * 93,27 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	54 943,85
Technická hodnota	$73,75\% \text{ z } 54 943,85$	40 521,09
1. Podkrovie z roku 1999		
Východisková hodnota	$139,63 \text{ €/m}^2 * 93,27 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	32 637,67
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$120,38 \text{ €/m}^2 * 93,27 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	28 138,10
Technická hodnota	$73,75\% \text{ z } 28 138,10$	20 751,85

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	58 562,21	54 943,85	40 521,09
1. podkrovné podlažie	32 637,67	28 138,10	20 751,85
Spolu	91 199,88	83 081,95	61 272,94

Poškodenosť stavby: $(91\,199,88\text{€} - 83\,081,95\text{€}) / 91\,199,88\text{€} * 100\% = 8,90\%$ **2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 plot od susedov**

Jedná sa o oplotenie parcely 3944/3 zo strany od susedov. Základy sú betónové okolo stĺpikov. Stĺpiky sú oceľové, výplň plotu je z pozinkovaného profilovaného plechu. Výška plotu od terénu je 2,0 m. Dĺžka plotu je 7,30 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	7,30m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	14,60m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 7,3 m
 Pohľadová plocha výplne: 7,3*2,0 = 14,60 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot od susedov	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,30m * 23,24 €/m + 14,60m^2 * 20,28 €/m^2) * 2,638 * 0,95$	1 167,19
Technická hodnota	58,00 % z 1 167,19 €	676,97

2.2.2 kopaná studňa

Kopaná studňa má hĺbku 7,0 m. Studňa je vyhotovená z betónových skruží. Bola daná do užívania v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 800 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kopaná studňa	1980	40	60	100	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 2\text{m}) \cdot 2,638 \cdot 0,95$	1 768,98
Technická hodnota	60,00 % z 1 768,98 €	1 061,39

2.2.3 vodovodná prípojka

Prípojka vody zo studne je ocelovým potrubím. Prechádza cez pozemok parc. číslo 3944/3 a vedie do rodinného domu. Do užívania bola daná v roku 2006 a jej dĺžka je 5,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody 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 navráťacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	2006	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} \cdot 59,09 \text{ €/bm} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	740,43
Technická hodnota	65,00 % z 740,43 €	481,28

2.2.4 kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie z domu do neznámeho zaústenia je z kameninových kanalizačných rúr a prechádza cez pozemok parc. číslo 3944/3. Do užívania bola daná v roku 2006 a jej dĺžka je 12,0 m'.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	2006	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	352,76
Technická hodnota	72,00 % z 352,76 €	253,99

2.2.5 prípojka elektriny

Prípojka elektriny je zemné vedenie, káblom Al 4*16 mm², dĺžky 12,00 m. Do užívania bola daná v roku 2013. Prechádza cez pozemok parc. číslo 3944/3.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	2013	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	269,46
Technická hodnota	86,00 % z 269,46 €	231,74

2.2.6 prípojka plynu

Prípojka plynu je vyhotovená z ocelových rúr. Dĺžka plynovej prípojky DN 25 je 16,0 m. Do užívania bola daná v roku 2006. Prechádza cez pozemok parc. číslo 3944/3.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 16,0 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	2006	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	565,78
Technická hodnota	72,00 % z 565,78 €	407,36

2.2.7 altánok

Altánok sa nachádza za rodinným domom. Stĺpy sú drevené strecha je pultová, prekrytá plechovou krytinou. Podlaha je z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,90 * 3,30 = 9,57 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
altánok	2013	7	23	30	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,57 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	2 483,96
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 2 483,96 \text{ €}$	1 904,45

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

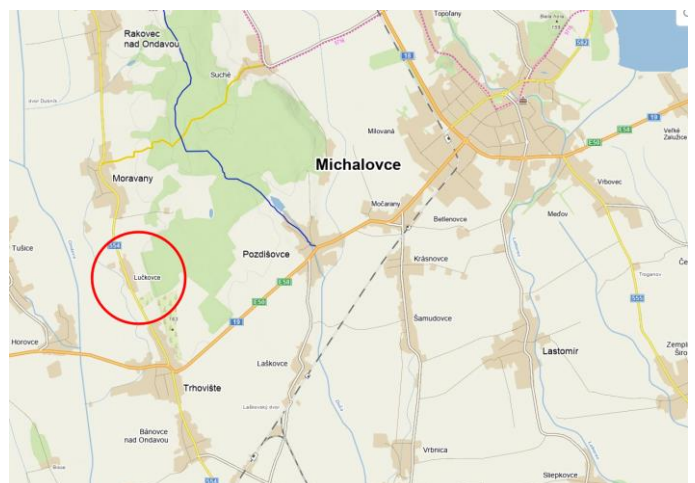
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rozostavaný rodinný dom na parc. číslo 3944/2 k.ú. Moravany	83 081,95	61 272,94
plot od susedov	1 167,19	676,97
kopaná studňa	1 768,98	1 061,39
Vonkajšie úpravy		
vodovodná prípojka	740,43	481,28
kanalizačná prípojka	352,76	253,99
prípojka elektriny	269,46	231,74
prípojka plynu	565,78	407,36
altánok	2 483,96	1 904,45
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 412,39	3 278,82
Celkom:	90 430,51	66 290,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne obce Moravany, časť Lučkovce. Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej asfaltovej komunikácie. Obec Moravany je situovaná 12 km od mesta Michalovce. Celkovo obec obýva 1022 obyvateľov. Rodinný dom je situovaný na okraji obce pri hlavnej ceste. Na trhu nehnuteľnosti je v tejto lokalite dopyt v porovnaní s ponukou nižší. Nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe rodinných domov. Z hľadiska inžinierskych sietí je možnosť



napojenia na verejný vodovod, rozvod zemného plynu, rozvod elektrickej NN siete a telekomunikačné rozvody.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Hodnotená nehnuteľnosť – rozostavaný rodinný dom s príslušenstvom a pozemkom je určený na bývanie. V čase konania miestnej obhliadky nebol rozostavaný rodinný dom dokončený a obývaný. Nehnuteľnosť neprináša výnos.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Rozostavaný rodinný dom s príslušenstvom je zapísaný v katastri nehnuteľností. Hodnotená nehnuteľnosť je zaťažená nasledujúcimi ťarchami:

LV č. 2120:

- Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o.. Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 (pôv. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653) na parcely C KN 3944/2, 3944/3 a stavba hospod. budova, garáž na parcele C KN 3944/2, V 1045/2015 z.d.11.5.2015 - čz 115/2015 zmena záložného veriteľa Z-1679/2020, čz-130/20 Parcela vlastníčky 3944/3 v mieste styku s verejnou komunikáciou nemá vybudovaný mostík cez priekopu medzi pozemkom a cestou, v trase parcely sa nachádza studňa a porasty. Rodinný dom sa nachádza za rodinným domom na parcele č. 3944/1.

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Na trhu nehnuteľnosti v tejto lokalite dopyt je nižší ako ponuka. Nehnuteľnosť je situovaná v intraviláne obce Moravany, v časti Lučkovce na okraji obce. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú prevažne štandardné lokálne nadštandardné rodinné domy. Územie je rovinaté, zakladanie je bez mimoriadnych vplyvov. Z hľadiska inžinierskych sietí je možnosť napojenia na verejný vodovod, plyn, elektrinu a telekomunikačné rozvody. Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej asfaltovej komunikácie (parc. číslo 4068/2, LV č. 1140, vlastník Obec Moravany). Pozemok je zastavaný rodinným domom s príslušenstvom. Príslušenstvo tvoria prípojky na inžinierske siete, altánok a plot. Z hľadiska umiestnenia k svetovým stranám je orientácia hlavných miestností prevažne na juhovýchod.

V obci je situovaný obecný úrad a základná sieť obchodov. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí nehnuteľností je dobrá. Prírodná lokalita sa nachádza nad 1000 m od nehnuteľnosti. Zakladanie je bez mimoriadnych vplyvov. Z hľadiska ďalšieho rozvoja nie je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu. Nehnuteľnosť neprináša výnos. Celkovo môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako problematickú vzhľadom na poškodenosť stavby a nutnosť okamžitej rozsiahlej rekonštrukcie.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu 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 rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciacie 0,35. Koeficient polohovej diferenciacie je mimo doporučeného intervalu a vyjadruje pomer medzi technickými hodnotami a dosahovanými trhovými cenami v danom čase v obci Moravany.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,035	8	0,28
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca	IV.	0,193	20	3,86

	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	70,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 70,66 / 180$	0,393
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 66\,290,12 \text{ €} * 0,393$	26 052,02 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Zastavané plochy a nádvorie – pozemok rovinatý v zastavanom území obce Moravany, k.ú. Moravany. Pozemok pozostáva z dvoch parciel s celkovou výmerou 418,00 m².

Pozemok parc. číslo 3944/2 je zastavaná rodinným domom a na parc. číslo 3944/3 sa nachádza dvor okolo domu a nefunkčná prístupová komunikácia

V mieste je, autobusová doprava. Možnosť napojenia na verejné rozvodné siete el. energie, vodovodu, plynovod. Oblasť je bez rušivých vplyvov, vplyvu zápachu z priemyselnej výroby, poľnohospodárskej výroby exhalátov. Bežný hluk od dopravy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3944/2	zastavaná plocha a nádvorie	96,00	1/1	96,00
3944/3	zastavaná plocha a nádvorie	322,00	1/1	322,00
Spolu výmera				418,00

Obec:

Moravany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D 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
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
--	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4373
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4373$	4,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3944/2	$96,00 \text{ m}^2 * 4,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	457,92
parcela č. 3944/3	$322,00 \text{ m}^2 * 4,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 535,94
Spolu		1 993,86

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rozostavaný rodinný dom na pozemku parc. číslo 3944/2, 3944/3 s príslušenstvom, vrátane pozemku, parc. číslo 3944/2, 3944/3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rozostavaný rodinný dom na parc. číslo 3944/2 k.ú. Moravany	24 080,27
plot od susedov	266,05
kopaná studňa	417,13
Vonkajšie úpravy	
vodovodná prípojka	189,14
kanalizačná prípojka	99,82
prípojka elektriny	91,07
prípojka plynu	160,09
altánok	748,45
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 288,58
Spolu stavby	26 052,02
Pozemky	
pozemok na LV č. 2120, k.ú. Moravany - parc. č. 3944/2 (96 m ²)	457,92
pozemok na LV č. 2120, k.ú. Moravany - parc. č. 3944/3 (322 m ²)	1 535,94
Spolu pozemky (418,00 m²)	1 993,86
Všeobecná hodnota celkom	28 045,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	28 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťosemtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 08.12.2020

Ing. Marek Čeklovský

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 11.11.2020 od spoločnosti U9, a.s.
- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 2120, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce, vytvorený 08.12.2020 cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu: 3944/2, 3944/3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce, vytvorená 08.12.2020 cez katastrálny portál,
- Čestné prehlásenie o veku nehnuteľnosti zo dňa 22.10.2008,
- Náskres stavby
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Marek Čeklovský

V Bratislave, dňa 11.11.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšieuvedené nehnuteľnosti:

- Rozostavaná stavba rodinného domu bez súp. č. postavená na parc. reg. „C“ č. 3944/2 a pozemky parc. reg. „C“ č. 3944/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 96 m² a parc. reg. „C“ č. 3944/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 322 m².

Predmet dražby je evidovaný na liste vlastníctva č. 2120 Okresného úradu Michalovce – katastrálny odbor, obec Moravany, k. ú. Moravany.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

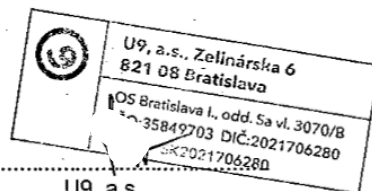
Meno a priezvisko:	Ľudmila Gurniaková r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia :	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.11.2020 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o **vyplnenie protokolu** o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresy zp@u9.sk a strelkova.stanislava@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Mgr. Stanislava Strelková

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Michalovce**
 Obec: **MORAVANY**
 Katastrálne územie: **Moravany**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **08.12.2020**
 Čas vyhotovenia: **05:59:31**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2120

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3944/ 2	96	zastavaná plocha a nádvorie	26	1		
3944/ 3	322	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

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 ch.n.	Umiest. stavby
	3944/ 2	21	rozostavaná stavba rodinného domu		1

Legenda:

Druh stavby:

21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Gurniaková Ľudmila r.

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka P-893/2017 Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/250109/2017 z dňa 30.11.2017 od Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, čz: 162/2017

Poznámka P-275/18 Poznamenáva sa oznámenie o dražbe zn. 187/2017 z dňa 04.04.2018 od Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, Navrhovateľ Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, čz. 55/18

Poznámka P-511/2020 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.6026549 z.d.17.06.2020 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 - Čz 101/20

Titul nadobudnutia tit. daru V 438/04 z.d.5.5.2004 - Čz 30/04

Titul nadobudnutia Na parc.č. 3944/2 a 3944/3 darovacia zmluva V 1332/09 z.d. 11.8.2009 Čz 79/09

Titul nadobudnutia Na parc. č. 3944/2 -rozhodnutie Obce Moravany č. 2009/7/2-DSP/PI z.d. 13.2.2009 na zápis rozostavanej stavby. Z-1868/15 čz-199/15

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o.. Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 (pôv. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653) na parcely C KN 3944/2, 3944/3 a stavba hospod.budova, garáž na parcele C KN 3944/2, V 1045/2015 z.d.11.5.2015 - čz 115/2015 zmena záložného veriteľa Z-1679/2020, čz-130/20

Iné údaje:

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: **04.12.2020 18:00**

Geom. plán č.36183415-58/99

1 GP 36183415-186/2008 z.d. 10.11.2008 Čz 79/09, čz-199/15

Poznámka:
Bez zápisu.

Gurniaková Ľudmila

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Dolepodpísaná Gurniaková Ľudmila týmto čestne prehlasujem, že rodinný dom na parcele č. 3944/2 bol postavený v roku 1999.

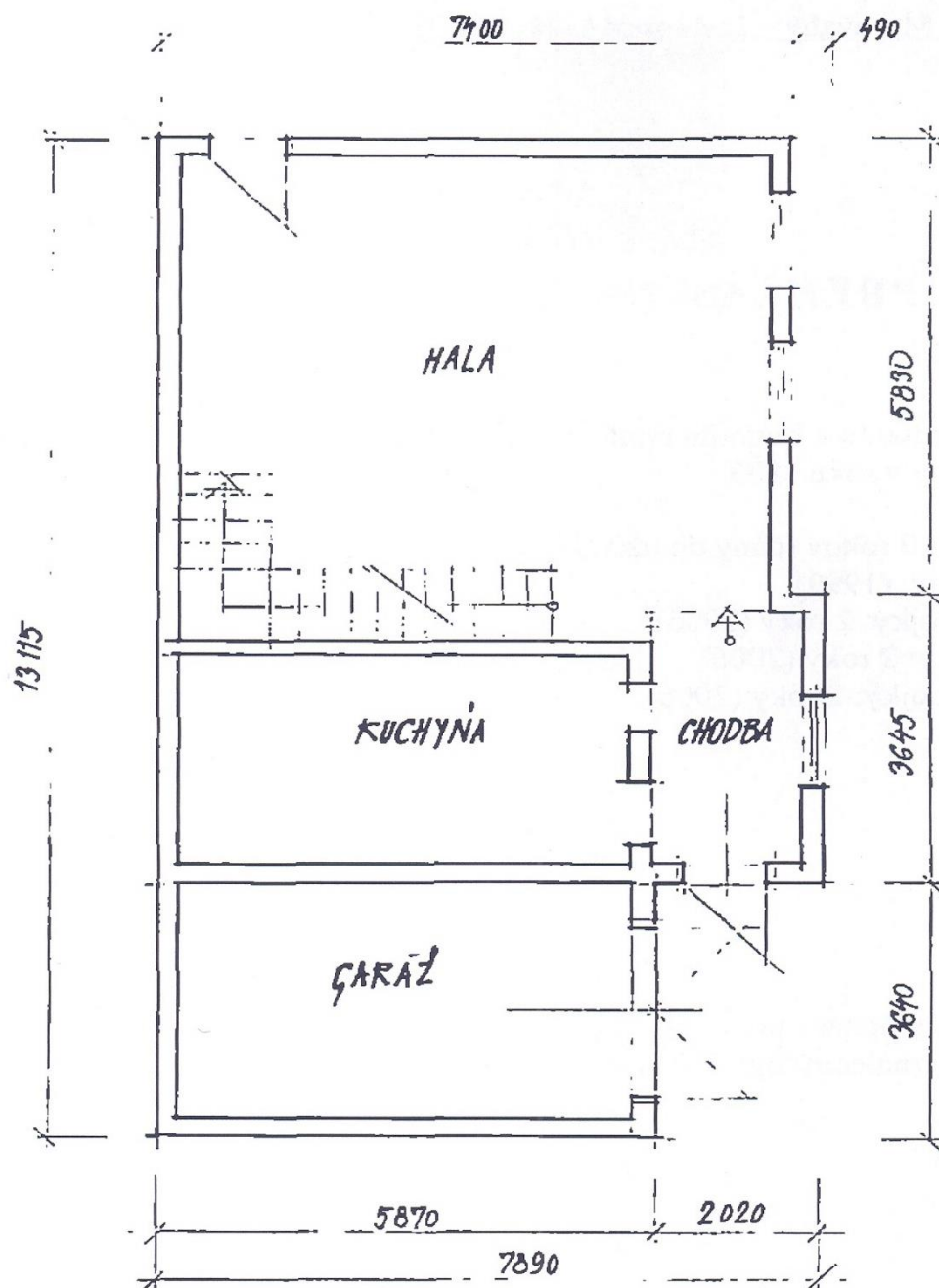
Vek príslušenstva RD:

- vek rodinného domu: 9 rokov (daný do užívania v roku 1999)
- vek oplozenia: 9 rokov (1999)
- vek vodovodnej prípojky: 2 roky (2006)
- vek plynovej prípojky: 2 roky (2006)
- vek kanalizačnej prípojky: 2 roky (2006)

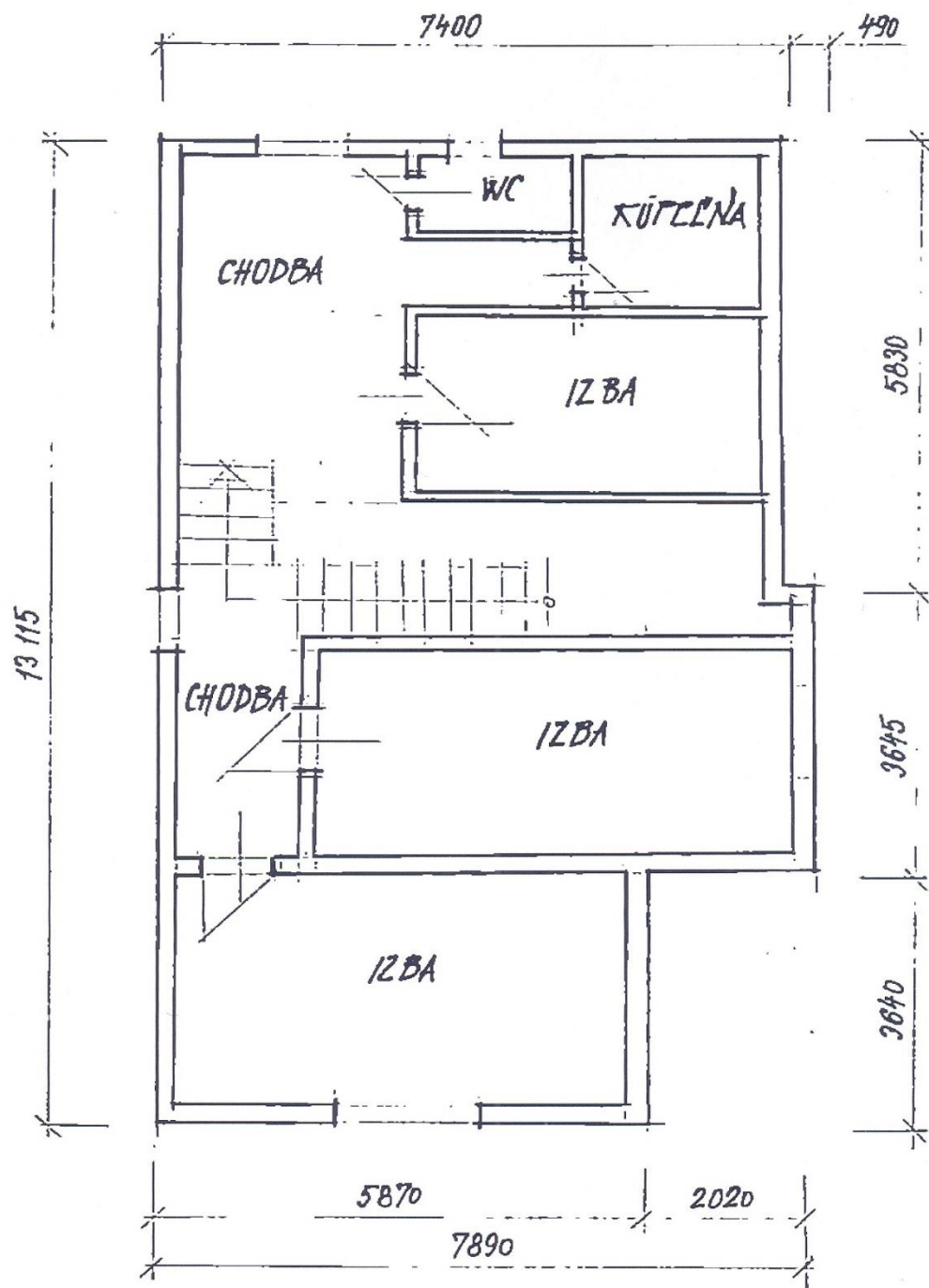
Čestné prehlásenie je podané pre účely vypracovania znaleckého posudku o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti znalcom Ing. Dušanom Posypankom.

V Michalovciach 22.10.2008

podpis



PŮDORÝS I.N.P. M 1:100



PŮDORYS PODKROVÍ M 1:100



vstup na pozemok parc. číslo 3944/3



pohľad na vstup na pozemok od verejnej komunikácie



roz. rod. dom na parc. číslo 3944/2 – čelný pohľad



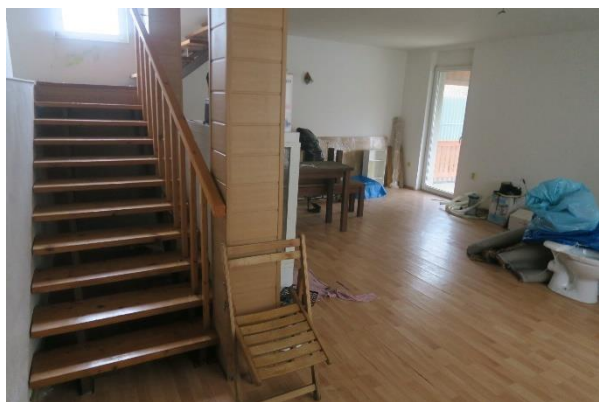
roz. rod. dom na parc. číslo 3944/2 – bočný pohľad



roz. rod. dom na parc. číslo 3944/2 – bočný pohľad



altánok



izba I. NP



izba I. NP

Fotodokumentácia –rozostavaný rodinný dom na par. číslo 3944/2, k.ú. Moravany



kuchyňa I. NP



izba podkrovia



izba podkrovia



izba podkrovia



kúpeľňa podkrovia



kúpeľňa podkrovia



kotol ÚK



chodba podkrovia

Fotodokumentácia –rozostavaný rodinný dom na par. číslo 3944/2, k.ú. Moravany

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 – Stavebníctvo, odvetviach 370100 - Pozemné stavby, 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910462.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 303/2020.

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