

Znalec:

Ing.arch. Ján Kimák, [redacted]
mobil: [redacted] e-mail: [redacted]
evidenčné číslo znalca : 911560

Zadávatel':

U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka zo dňa 14.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 104 / 2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **RODINNÝ DOM č.s. 253 s príslušenstvom** na parcele KN č. 185/6, **POZEMKY** : parcela KN č. 185/6 (zastavaná plocha a nádvorie), evidované na LV č. 791 k.ú. **T O P O Ľ O V K A** , okres Humenné
pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 39 strán (z toho : 13 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 (päť) + 1* CD

Svidník, dňa: 11.11.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: RODINNÝ DOM č.s. 253 s príslušenstvom na parcele KN č. 185/6, POZEMKY : parcela KN č. 185/6 (zastavaná plocha a nádvorie), evidované na LV č. 791 k.ú. TOPOĽOVKA, okres Humenné.

2. Účel znaleckého posudku :

Organizovanie dobrovoľnej dražby

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

4.11.2020 - dátum tvaromiestnej obhliadky nehnuteľnosti

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

4.11.2020 - dátum tvaromiestneho šetrenia

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 14.10.2020

b) Podklady obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 791 k.ú. Topoľovka, vytvorený znalcom cez katasterportál dňa 4.11.2020

Informatívna kópia z mapy k.ú. Topoľovka, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 4.11.2020

Kolaudačné rozhodnutie na trvalé užívanie pre stavbu " Rodinný dom - 1 b.j. na pozemku - parc. KN č. 185/6, vydané OÚ - odbor ŽP v Humennom dňa 2.2.1999 (rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 3.2.1999

Zameranie a vykreslenie skutkového stavu ohodnocovaných nehnuteľností

Posúdenie stavebno-technického stavu

Štatistické indexy stavebných prác, vydané ŠÚ SR cenová úroveň 3. štvrťrok 2020

Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti (exteriér a interiér rod.domu a príslušenstva)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

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

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

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, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnosťou obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je tržová hodnota.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

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

Výnosová hodnota (VH) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia

nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku bola vznesená osobitná požiadavka :

V prípade, že vlastníť ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v stanovenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oboznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, nehnuteľnosť ohodnotiť v zmysle ustanovenia § 12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp " z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade žiada o určenie VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znal.posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby a použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože ohodnocovaná nehnuteľnosť : rodinný dom s príslušenstvom slúži výlučne pre celoročné bývanie rodiny.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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.štvrťrok 2020 - 2,638.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z LV č. 791 k.ú. Topoľovka zo dňa : 4.11.2020

Okres	Humenné
Obec	Topoľovka
Katastrálne územie	Topoľovka

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcela č. Výmera v m2 druh pozemku
185/6 1168 zastavaná plocha a nádvorie

Stavby

Rodinný dom súp.č. 253 na parcele KN č. 185/6

B. VLASTNÍCI :

1. Žinčák Michal, [redacted] a Jana Žinčáková, [redacted]
SR Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 931/96 z 23.7.96 z -62/96, List OÚ čj. 139/99 z 22.3.1999, Rozh. čj. 96/17343 Le z 22.8.1999- Z 691/99 - 19/99

C. ŤARCHY :

- Por.č. 1 Pod V-925/2018 zriaďuje záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. Štúrova 5, 813 54 Bratislava na stavbu : dom čs. 253, postavený na parc. CKN č. 185/6, pozemok registra CKN parc.č.185/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1168 m2 zo dňa 23.5.2018-74/18

Iné údaje : Bez zápisu

Poznámka : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.11.2020 za prítomnosti jedného z vlastníkov nehnuteľnosti - p. Jany Žinčákovvej, ktorá nehnuteľnosť sprístupnila.

Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 4.11.2020

Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti vyhotovená dňa 4.11.2020

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia schválená v stavebnom konaní znalcovi poskytnutá nebola, preto nebolo možné skutkový stav rodinného domu porovnať so schválenou projektovou dokumentáciou. Skutkový stav bol zistený meraním a nákreš jednotlivých podlaží tvorí prílohu znaleckého posudku. Znalcovi bolo predložené kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívať stavbu rodinného domu vydané Okresným úradom - odbor životného prostredia dňa 2.2.1999 (kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 3.2.1999). Podľa uvedeného kolaudačného rozhodnutia a vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti jednotlivé ohodnocované objekty boli uvedené do užívania nasledovne :

- rodinný dom čs. 253 v užívaní od roku 1999
- garáž (bez čs.) - r. 2008
- drobné stavby (sklad a prístrešok) - r. 1999
- vodovodná prípojka vody - r. 1999
- vodomerná šachta - r. 1999
- plynovodná prípojka - r. 1999
- NN el.prípojka - r. 1999
- kanalizačná prípojka - r.1999
- žumpa - r. 1999
- spevnené plochy - r.1999

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom :

Znalcom bol cez kataster portál vytvorený výpis z LV č. 791 k.ú. Topoľovka a informatívna kópia z mapy k.ú. Topoľovka. Rodinný dom je evidovaný na LV č. 791 k.ú. Topoľovka pod súpisným číslom 253 na parc. KN č. 185/6, údaje v liste vlastníctva súhlasia so zisteným stavom na tvári miesta, rodinný dom je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy na parcele KN č. 185/6, fyzický je označený na fasáde (číslo 253). V katastrálnej mape nie sú zakreslené žiadne objekty príslušenstva, ktoré sú v skutočnosti osadené južne od rodinného domu na parc. KN č. 185/6 : prístrešok o zastavanej ploche 24,25 m2, garáž o zastavanej ploche 24,96 m2 a sklad o zastavanej ploche 10,07 m2.

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

1. Rodinný dom čs.253 na parcele KN č. 185/6
2. Garáž na parcele KN č. 185/6
3. Drobné stavby : sklad a prístrešok na parc. KN č. 185/6
4. Vonkajšie úpravy na parc. KN č.185/6 :
 - Prípojka vody
 - Vodomerná šachta
 - Prípojka kanalizácie
 - Žumpa
 - Plynovodná prípojka
 - NN el.prípojka
 - Spevnené plochy
5. Pozemky : parc. KN č. 185/6 (zastavaná plocha a nádvorie)

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Žiadne nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom čs. 253 na parc. KN č. 185/6

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom čs. 253 je osadený na parcele KN č. 185/6 v severozápadnej okrajovej časti obce Topoľovka Záhor po ľavej (západnej) strane miestnej komunikácie, na ktorú nehnuteľnosť naväzuje. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom nepodpivničený s jedným nadzemným podlažím - prízemie (1.np) a podkrovia. Podľa kolaudačného rozhodnutia zo dňa 2.2.1999 je rodinný dom v užívaní od roku 1999. Rodinný dom v čase obhliadky je riadne užívaný a primerane veku udržiavaný. Rodinný dom je napojený na všetky inžinierske siete, ktoré sú v obci Topoľovka vybudované : verejný vodovod, el.sieť a zemný plyn, odkanalizovanie je prevedené do žumpy (obec nemá vybudovanú verejnú kanalizáciu).

Dispozičné riešenie:

Vid' pôdorysný náčrt prízemí (1.np) a podkrovia v prílohe znaleckého posudku.

Stavebno-technické riešenie:**Prízemie (1.np)**

Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou

Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (pórobetón.tvárnice YPOR) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)

Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické

Schodisko - tvrdé drevo

Strecha - krovy - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - krytina ONDULINE na debnení;

klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky)

Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; obklady fasád - umelý kameň (nedokončené)

Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze

Výplne otvorov - dvere - piné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové

Podlahy - podlahy obytných miestností - plávajúce laminátové podlahy, vlysy (okrem bukových), korok,

veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)

Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou; - vstavané skrine
Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania - značkový kotol (Junkers, Vaillant, Leblanc)
Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

Podkrovia

Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (pórobetonové tvárnice) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m
Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
Podlahy - podlahy obytných miestností - plávajúce laminátové podlahy; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Stavebno-technický stav rodinného domu :

Podľa kolaudačného rozhodnutia je rodinný dom v užívaní od roku 1999. V priebehu užívania neboli prevedené žiadne stavebné úpravy, rodinný dom má nedokončený obklad sokla (umelý kameň 2*), rodinný dom má priemernú, v exteriéri miestami zanedbanú údržbu. Stavebno-technický stav: na obvodovom murive sú evidentné praskliny - vysunutá konzola balkóna v podkroví vykazuje vážne narušenie statiky, ktoré je následkom pravdepodobne zle uložených betonárskej ocele železobetónovej dosky v mieste vysunutia konzoly balkóna, ktoré je ešte znásobené nevhodným podoprením na okrajoch oceľovými stĺpmi. Vzhľadom na konštrukčné prevedenie a stavebno-technický stav rodinného domu v čase obhliadky základnú životnosť vzhľadom na statické narušenie konzoly balkóna predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1999	9,95*11,04+7,80*1,07	118,19	120/118,19=1,015
1. Podkrovia	1999	9,95*12,00	119,4	120/119,4=1,005

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.3.b nepodpivničené - priem. výška nad 100 cm – omietaná	875	100	875,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (pórobetónové tvárnice) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670	100	670,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit nad 2/3	260	100	260
15	Obklady fasád			
	15.3.d umelý kameň nad 1/3 do 1/2	50	30	15
	15.4.d umelý kameň do 1/3	135	30	40,5
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 plávajúce laminátové	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	8295		8165,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)	248	100	247,5
37	Vnútoré vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	66	6,6
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	50	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútoré obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	100	280,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	100	105,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1823		1799,6

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (pórobetónové tvárnice) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit nad 2/3	130	100	130
	14.3.a škrabaný brizolit nad 1/3 do 1/2	60	100	60
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 plávajúce laminátové podlahy	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	4255		4255,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			

39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40 Vnútorne obklady			
40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
Spolu	370		370,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(8295 + 1823 * 1,015)/30,1260	(8165,5 + 1799,6 * 1,015)/30,1260	336,76	331,68
1. Podkrovie	(4255 + 370 * 1,005)/30,1260	(4255 + 370 * 1,005)/30,1260	153,58	153,58

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	336,76 €/m ² * 118,19 m ² * 2,638 * 0,95	99 746,95
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	331,68 €/m ² * 118,19 m ² * 2,638 * 0,95	98 242,28
Technická hodnota	73,75% z 98 242,28	72 453,68
1. Podkrovie r. 1999		
Východisková hodnota	153,58 €/m ² * 119,40 m ² * 2,638 * 0,95	45 955,49
Technická hodnota	73,75% z 45 955,49	33 892,17

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	99 746,95	98 242,28	72 453,68
1. podkrovné podlažie	45 955,49	45 955,49	33 892,17
Spolu	145 702,44	144 197,77	106 345,85

Dokončenosť stavby: (144 197,77€ / 145 702,44€) * 100 % = 98,97%

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž (bez súp.č.) na parc. KN č. 185/6

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o jednopodlažný objekt osadený na parcele KN č. 185/6 v priestore medzi prístreškom a sklodom paliva. Garáž je murovanej konštrukcie so strechou sedlovou, v užívaní od roku 2008.

Dispozičné riešenie: viď pôdorysný náčrt v prílohe znaleckého posudku.

Stavebno-technické riešenie:**Prízemie (1.np)**

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy

Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (YPOR) hrúbky nad 15 do 30 cm

Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom

Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky, klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody)

Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit (rozostavanosť 30 %)

Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka

Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené

Podlahy - hrubé betónové

Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

Objekt okrem el.siete nie je napojený na žiadne inž.siete, vnútorné vybavenie žiadne. Objekt neudržiavaný v pomerne zlom stavebno-technickom stave - nedokončené vonkajšie omietky, poškodené klamp.konštrukcie (žľaby a zvody). Vzhľadom na konštrukčné prevedenie a stavebno-technický stav v čase obhliadky základnú životnosť predpokladám 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2008	4,41*5,66	24,96	18/24,96=0,721

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (pórobetónové tvárnice) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	100	1255,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	100	360,0
5	Krov			
	5.2 hambáľkové	470	100	470,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310	100	310,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	30	111,0
10	Vnútorná úprava povrchov			

	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	100	65,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	100	215,0
	Spolu	4090		3831,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295	100	295,0
	Spolu	295		295,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4090 + 295 \cdot 0,721) / 30,1260$	$(3831 + 295 \cdot 0,721) / 30,1260$	142,82	134,23

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	12	58	70	17,14	82,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$142,82 \text{ €/m}^2 \cdot 24,96 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	8 933,71
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$134,23 \text{ €/m}^2 \cdot 24,96 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	8 396,39
Technická hodnota	82,86% z 8 396,39	6 957,25

Dokončenosť stavby: $(8\,396,39\text{€} / 8\,933,71\text{€}) \cdot 100\% = 93,99\%$ **2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Sklad na parcele KN č. 185/6****Umiestnenie stavby:**

Jedná sa o sklad drevenej stĺpikovej konštrukcie, osadený na parcele KN č. 185/6, ktorý na objekt garáže naväzuje zo strany južnej. Sklad slúži na uskladnenie paliva, v užívaní od roku 2008.

Dispozičné riešenie: viď pôdorysný náčrt v prílohe znaleckého posudku.**Stavebno-technické riešenie:****Prízemie (1.np)**

Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi

Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité; stĺpiky s dreveným plášťom

Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu

Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky
 Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
 Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové
 Podlahy - hrubé betónové

Objekt nie je napojený na žiadne inž.siete, vnútorné vybavenie žiadne. Objekt neudržiavaný, vzhľadom na konštrukčné prevedenie a stavebno-technický stav v čase obhliadky základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2008	2,55*3,95	10,07	18/10,07=1,787

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2280

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	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	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(2280 + 0 * 1,787)/30,1260	75,68

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$75,68 \text{ €/m}^2 \cdot 10,07 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	1 909,89
Technická hodnota	76,00% z 1 909,89	1 451,52

2.3.2 Prístrešok na parcele KN č. 185/6**Umiestnenie stavby:**

Jedná sa o jednopodlažný objekt osadený medzi rodinným domom a garážou na parc. KN č. 185/6. Prístrešok murovanej konštrukcie, v užívaní od roku 2008.

Dispozičné riešenie: viď pôdorysný náčrt v prílohe znaleckého posudku.

Stavebno-technické riešenie:**Prízemie (1.np)**

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy

Zvislé nosné konštrukcie - murované z órobetónových tvárnic YPOR hr. do 30 cm

Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody)

Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové

Podlahy - hrubé betónové

Objekt okrem el.siete nie je napojený na žiadne inž.siete, vnútorné vybavenie žiadne. Objekt málo udržiavaný v pomerne zlom stavebno-technickom stave - nedokončené vonkajšie omietky, poškodené klamp.konštrukcie (žľaby a zvody). Vzhľadom na konštrukčné prevedenie a stavebno-technický stav v čase obhliadky základnú životnosť predpokladám 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2008	4,41*5,50	24,26	18/24,26=0,742

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545

6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3295

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	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	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3295 + 0 \cdot 0,742)/30,1260$	109,37

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	12	48	60	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$109,37 \text{ €/m}^2 \cdot 24,26 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	6 649,48
Technická hodnota	80,00% z 6 649,48	5 319,58

2.3.3 Prípojka vody na parcele KN č. 185/6

Prípojka vody z verejného vodovodu - prípojka vedená od vodomern.šachty (šachta je osadená vpravo od vjazdu do dvora), potrubie oceľové DN 25 mm, dĺžka prípojky 19,60 m. Prípojka v užívaní od roku 1999, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie

Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrhovacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 19,50 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 vody na parcele KN č. 185/6	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	2 887,67
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 2\,887,67 \text{ €}$	1 674,85

2.3.4 Prípojka kanalizácie na parcele KN č. 185/6

Prípojka kanalizácie je vedená od rodinného domu do betónovej žumpy (je osadená pred vstupom do rod.domu) plastovým potrubím DN 150 mm, dĺžka prípojky 6,40 m. Prípojka v užívaní od roku 1999, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,40 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 kanalizácie na parcele KN č. 185/6	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	455,19
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 455,19 \text{ €}$	264,01

2.3.5 Elektrická prípojka na parcele KN č. 185/6

Elektrická káblová prípojka vedená podzemným káblom od betónového stožiaru sekundárneho NN vedenia do rozvodnej skrine rod.domu káblom Cu 4*10 mm*mm, dĺžka prípojky 21,00 m. Prípojka v užívaní od roku 1999, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

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.p) kábová prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 €/bm
 Počet merných jednotiek: 18,00 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 [%]
Elektrická prípojka na parcele KN č. 185/6	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	493,95
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 493,95 \text{ €}$	286,49

2.3.6 Žumpa na parcele KN č. 185/6

Žumpa osadená pred vstupom do rod.domu na parc. KN č. 185/6. Žumpa betónová monolitická s oceľovým poklopom, v užívaní od roku 1999, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 €/m³ OP
 Počet merných jednotiek: $3,14 * 0,60 * 0,60 * 2,00 = 2,26 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parcele KN č. 185/6	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,26 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	611,01
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 611,01 \text{ €}$	354,39

2.3.7 Vodomerná šachta na parcele KN č. 185/6

Vodomerná šachta je osadená vpravo od vjazdu do dvora na parcele KN č. 185/6. Vodomerná šachta betónová s oceľ.poklopom, v užívaní od roku 1999 spoločne so susedným rod.domom - vo výpočte uvažujem 1/2, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 \times 1,20 \times 1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spolu vlastnícky podiel: $1/2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parcele KN č. 185/6	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \times 2,638 \times 0,95$	1 376,41
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,376,41 \text{ €}$	798,32

2.3.8 Plynovodná prípojka na parcele KN č. 185/6

Plynovodná prípojka je vedená od verejnej siete k rodinnému domu oceľ.potrubím DN 25 mm. Dĺžka prípojky 24,50 m, prípojka v užívaní od roku 1999, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 24,5 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 [%]
Plynovodná prípojka na parcele KN č. 185/6	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	866,35
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 866,35 \text{ €}$	502,48

2.3.9 Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. KN č. 185/6

Spevnená plocha pri rodinnom dome na parc. KN č. 185/6 prevedená zo zámkovej dlažby ukladanej do malty na podkladný betón. Vzhľadom na stavebno-technický stav základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $10,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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 [%]
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. KN č. 185/6	1999	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	474,15
Technická hodnota	$47,50 \% \text{ z } 474,15 \text{ €}$	225,22

2.3.10 Spevnená plocha betónová na parcele KN č. 185/6

Spevnená plocha z monolitického betónu prevedená vo dvore rodinného domu. Spevnená plocha v užívaní od roku 1999, vzhľadom na stavebno-technický stav základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynovodná prípojka na parcele KN č. 185/6	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	866,35
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 866,35 \text{ €}$	502,48

2.3.9 Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. KN č. 185/6

Spevnená plocha pri rodinnom dome na parc. KN č. 185/6 prevedená zo zámkovej dlažby ukladanej do malty na podkladný betón. Vzhľadom na stavebno-technický stav základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $10,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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 [%]
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. KN č. 185/6	1999	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	474,15
Technická hodnota	$47,50 \% \text{ z } 474,15 \text{ €}$	225,22

2.3.10 Spevnená plocha betónová na parcele KN č. 185/6

Spevnená plocha z monolitického betónu prevedená vo dvore rodinného domu. Spevnená plocha v užívaní od roku 1999, vzhľadom na stavebno-technický stav základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30, 1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $23,60 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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 [%]
Spevnená plocha betónova na parcele KN č. 185/6	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	510,41
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 510,41 \text{ €}$	296,04

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom čs. 253 na parc. KN č. 185/6	144 197,77	106 345,85
Garáž (bez súp.č.) na parc. KN č. 185/6	8 396,39	6 957,25
Drobné stavby		
Sklad na parcele KN č. 185/6	1 909,89	1 451,52
Prístrešok na parcele KN č. 185/6	6 649,48	5 319,58
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na parcele KN č. 185/6	2 887,67	1 674,85
Prípojka kanalizácie na parcele KN č. 185/6	455,19	264,01
Elektrická prípojka na parcele KN č. 185/6	493,95	286,49
Žumpa na parcele KN č. 185/6	611,01	354,39
Vodomerná šachta na parcele KN č. 185/6	1 376,41	798,32
Plynovodná prípojka na parcele KN č. 185/6	866,35	502,48
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. KN č. 185/6	474,15	225,22
Spevnená plocha betónová na parcele KN č. 185/6	510,41	296,04
Celkom:	168 828,67	124 476,00

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

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je situovaná v severozápadnej okrajovej časti obce Topoľovka po ľavej (západnej) strane miestnej komunikácie, na ktorú nehnuteľnosť bezprostredne naväzuje. Obec Topoľovka leží na južných svahoch Nízkych Beskýd v doline Ondavky. Obec Topoľovka s počtom takmer 800 obyvateľov leží na štátnej ceste I. triedy Vranov nad Topľou - Humenné, vzdialená cca 8 km od okresného mesta Humenné. Do lokality s rodinným domom vedie miestna komunikácia, ktorá sa v južnej

- centrálnej časti obce napája na štátnu cestu, rod.dom je prístupný z podružnej komunikácie (odbočky), ktorá slúži na sprístupnenie štyroch rod.domov vrátane rod domu čs.253. Ohodnocovanou nehnuteľnosťou je samostatne stojací rodinný dom nepodpivničený s jedným nadzemným podlažím (prízemie) a podkrovím. Príslušenstvom rodinného domu sú objekty : prístrešok, garáž a sklad paliva, ktoré naväzujú na rodinný dom zo strany juhozápadnej. Orientácia obytných miestností rodinného domu je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (obytné miestnosti sú orientované na severovýchod - juhozápad. Pracovné možnosti v obci sú obmedzené, nezamestnanosť v okrese Humenné sa pohybuje podľa štatistiky ÚPSVaR v rozmedzí 12-15 %. V obci sa nachádzajú objekty základnej obč.a obchodnej vybavenosti : Obecný úrad, pošta, základná a materská škola, samostatné ambulancie praktického lekára, predajne potravín a pohostinstvo, ostatná obč. a obchodná vybavenosť je v okresnom meste Humenné. Inžinierske siete v blízkosti stavby - rodinný dom má možnosť napojenia na všetky inž.siete, ktoré sú v obci vybudované - verejný vodovod, el.sieť a zemný plyn, obec nemá vybudovanú verejnú kanalizáciu. Z uvedených inž.sietí je rodinný dom napojený na verejný vodovod, el.sieť a zemný plyn. Kvalita životného prostredia - rodinný dom sa nachádza v pomerne tichom a nenarušenom prostredí, až na bežný hluk po prífahlej miestnej komunikácii bez akéhokoľvek poškodenia životného prostredia. Možnosti zmeny v zástavbe a vplyv územného rozvoja na nehnuteľnosť - zmeny sa nepredpokladajú. Nehnuteľnosť má určitú územnú rezervu pre prípadné rozšírenie nehnuteľnosti smerom juhozápadným.

Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol postavený, je predurčený pre celoročné rodinné bývanie. Iné využitie rodinného domu v budúcom období sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nie sú známe riziká spojené s využitím nehnuteľnosti pre iný účel ako účel bývania. V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z verejnej komunikácie (miestna komunikácia). V lokalite s rodinným domom sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa výpisu z LV č. 791 k.ú. Topoľovka zo dňa 4.11.2020 je zaťažená ťarchou zálp. práva v prospech OTP Banka Slovensko,a.s.,Štúrova 5, Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov rodinných domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecnú hodnotu bytu stanovím metódou polohovej diferenciácie.

Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" z r.2001 priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v obciach, kde patrí aj obec Topoľovka je 0,20-0,30. Tieto koeficienty predajnosti sú vzhľadom na súčasný trh s nehnuteľnosťami tohto typu neaktuálne, ale vzhľadom na polohu obce vo vzťahu k okresnému mestu Humenné, polohu nehnuteľnosti v rámci obce, súčasnú situáciu na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v obci a v danej lokalite keď dopyt po rodinných domoch je v rovnováhe s ponukou, v danom prípade uvažujem s priemerným koeficientom predajnosti 0,35, čo je podľa znalca koeficient reálny.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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

This is a black and white aerial photograph of the town of Topolovka. The town is situated in a valley, with a main road running through it. A large, dark, irregularly shaped area in the upper left is circled. Several labels are present: 'Red stadium' at the top left, 'Rover' below it, 'Topolovka' in the center, 'Jeniny' to the left of the center, 'Břetiv' below Jeniny, 'Topolovka' again in the lower center, '558' near the bottom center, and 'Opatovka' on the right side. The surrounding area consists of fields and some scattered buildings.

Poloha nahnuteľnosti v rámci obce

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie :

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 časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
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 kompl.zázemím, s výborným disp.riešením	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,700	6	4,20
11	Prípravenosť 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, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kult.zar., zákl.obch.sieť a zákl.služby	III.	0,350	10	3,50
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 rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,4223
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,4223$	11,36 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 185/6	$1\,168,00 \text{ m}^2 * 11,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 268,48
Spolu		13 268,48

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu čs. 253 na parc. KN č. 185/6 vrátane príslušenstva a pozemku - parc. KN č. 185/6 (zastavaná plocha a nádvorie) v k.ú. Topoľovka pre účel dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 4.11.2020, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti vzhľadom na polohu obce Topoľovka vo vzťahu k okresnému mestu Humenné (vzdialenosť cca 8 km), polohu nehnuteľnosti v rámci obce, dispozičné riešenie rod.domu, stavebno-technický stav (nedostatočná údržba, narušená statika si vyžaduje opravu), situáciu na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v obci a v danej lokalite keď dopyt po rodinných domoch je v rovnováhe s ponukou, v danom prípade je všeobecná hodnota rodinného domu podľa znalca primeraná.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

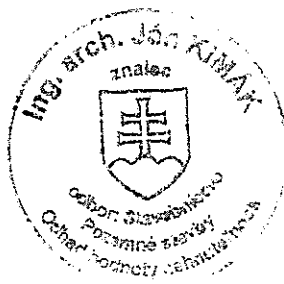
Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom čs. 253 na parc. KN č. 185/6	52 853,89	1/1	52 853,89
Garáž (bez súp.č.) na parc. KN č. 185/6	3 457,75	1/1	3 457,75

Drobné stavby				
Sklad na parcele KN č. 185/6	721,41	1/1		721,41
Prístrešok na parcele KN č. 185/6	2 643,83	1/1		2 643,83
Vonkajšie úpravy				
Prípojka vody na parcele KN č. 185/6	832,40	1/1		832,40
Prípojka kanalizácie na parcele KN č. 185/6	131,21	1/1		131,21
Elektrická prípojka na parcele KN č. 185/6	142,39	1/1		142,39
Žumpa na parcele KN č. 185/6	176,13	1/1		176,13
Vodomerná šachta na parcele KN č. 185/6	396,77	1/2		198,38
Plynovodná prípojka na parcele KN č. 185/6	249,73	1/1		249,73
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. KN č. 185/6	111,93	1/1		111,93
Spevnená plocha betónová na parcele KN č. 185/6	147,13	1/1		147,13
Spolu stavby				61 666,19
Pozemky				
LV č. 791 k.ú. Topoľovka - parc. č. 185/6 (1 168 m ²)	13 268,48	1/1		13 268,48
Všeobecná hodnota celkom				74 934,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene				74 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatštyritisícdeväťsto Eur				

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe riziká spojené s využitím nehnuteľnosti pre iný účel ako účel bývania. V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z verejnej komunikácie (miestna komunikácia). V lokalite s rodinným domom sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa výpisu z LV č. 791 k.ú. Topoľovka zo dňa 4.11.2020 je zaťažená ťarchou záložného práva v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava.

Vo Svidníku dňa: 11.11.2020



Ing.arch. Ján Kimák
znalec

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 14.10.2020
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 791 k.ú. Topoľovka, vytvorený znalcom cez katasterportál dňa 4.11.2020
- Informatívna kópia z mapy k.ú. Topoľovka, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 4.11.2020
- Kolaudačné rozhodnutie na trvalé užívanie pre stavbu "Rodinný dom - 1 b.j. na pozemku - parc. KN č. 185/6, vydané OÚ - odbor ŽP v Humennom dňa 2.2.1999
- Výkresová dokumentácia : rodinný dom - situácia
 - pôdorys prízemí a podkrovia
 - príslušenstvo - prístrešok, garáž a sklad paliva
- Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti (exteriér a interiérod domu a príslušenstva)



Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 2021706280, IČ DPH: SK2021706280
 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B

www.u9.sk
 zaujem@u9.sk

Ing.arch. Ján Kimák

V Bratislave, dňa 14.10.2020
 Vybavuje: Szabolcs Dávid, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40518

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
791	Humenné	TOPOĽOVKA	Topoľovka

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
185/6	zastavaná plocha a nádvorie	1168	791

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
253	185/6	Dom	791

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Michal Žinčák
Sídlo, resp. bydlisko:	[REDACTED]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[REDACTED]

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Jana Žinčáková
Sídlo, resp. bydlisko:	[REDACTED]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[REDACTED]

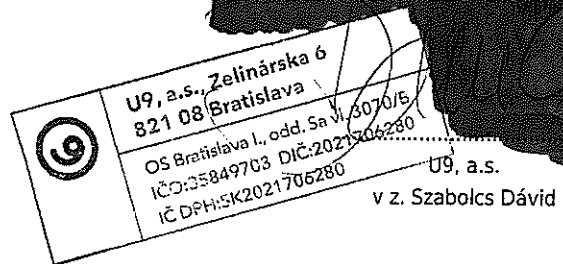
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

04.11.2020 o 10:00 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“. V tomto prípade Vás žiadame o 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 do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy szabolcs.david@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Okres: Humenné
 Obec: TOPOĽOVKA
 Katastrálne územie: Topoľovka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 04.11.2020
 Čas vyhotovenia: 10:29:26

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 791

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.
185/ 6	1168	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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
253	185/ 6	10	Dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

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 Žinčák Michal [redacted] a Jana Žinčáková [redacted] 1 / 1

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Dar.zml. V 931/96 z 23.7.96-62/96,List.OÚ čj.139/99 z 22.03.1999,Rozh.čj.96/17343 Le z 22.08.1999-Z 691/99-19/99

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Pod V-925/2018 zriaďuje sa záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 na stavbu - dom č. s. 253, postavený na parc. CKN č. 185/6 , pozemok registra C KN parc. č. 185/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1168 m2, zo dňa 23.05.2018-74/18

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Okresný úrad v Humennom

- odbor životného prostredia -

číslo : 99/15603 - HA

v Humennom dňa 02. 02. 1999

Toto rozhodnutie je právoplatné
a vykonateľné 3.2.1999
Okresný úrad v Humennom
dňa: 3.2.1999
podpis



Kolaudačné rozhodnutie

Okresný úrad v Humennom, odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, úplné znenie č. 109/1998 Z.z. a podľa § 5 zákona číslo 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie, v znení § 13, ods.1 zákona číslo 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov na základe žiadosti: Žinčáka Michala, [redacted] a manž. Jany, [redacted] na základe výsledkov ústneho konania, spojeného s miestnym šetrením, konaného dňa 02. 02. 1999 vydáva podľa § 82 stavebného zákona, úplné znenie č. 109/1998 Z.z. ako aj podľa § 43 vyhlášky číslo 85/1976 Zb. , v znení vyhlášky číslo 155/1980 Zb. a vyhlášky číslo 378/1992 Zb.

povolenie k trvalému užívaniu

pre stavbu : „ Rodinný dom - 1 b. j. „ na pozemku p. č. KN 185/6, k. ú. Topoľovka s platnosťou od právoplatnosti tohto rozhodnutia, za týchto podmienok:

Vlastník stavby je povinný stavbu užívať len na povolené účely, na ktoré bola postavená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou. Je potrebné udržiavať stavbu a zariadenia v stave spôsobilom užívania a prevádzať na nej včas udržiavacie práce. V prípade zmeny v užívaní stavby je túto potrebné ohlásiť príslušnému stavebnému úradu, ktorý o nej rozhodne.

Pri miestnom šetrení boli v prevedení stavby zistené nedostatky, t. j. chýbajúce drevené obklady a podhlady, ktoré budú odstránené v termíne do 06/1999.

Odôvodnenie

Stavebné povolenie na stavbu vydal Okresný úrad, odbor životného prostredia v Humennom dňa 17. 09. 1996 / práv. 18. 09. 1996 / pod č. j. ÚRaŠSS 1039/96 - Mn.

Stavba bola ukončená v 12/1998.

Bolo zistené, že stavba bola prevedená podľa schválenej projektovej dokumentácie Ing. Mikloš Jozef, odborne spôsobilý inžinier vo výstavbe, reg. č. 521-21-96.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie.

- 2 -

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný úrad v Humennom, odbor životného prostredia.



[Handwritten signature: Džupina Jozef]

Ing. Džupina Jozef
vedúci odboru

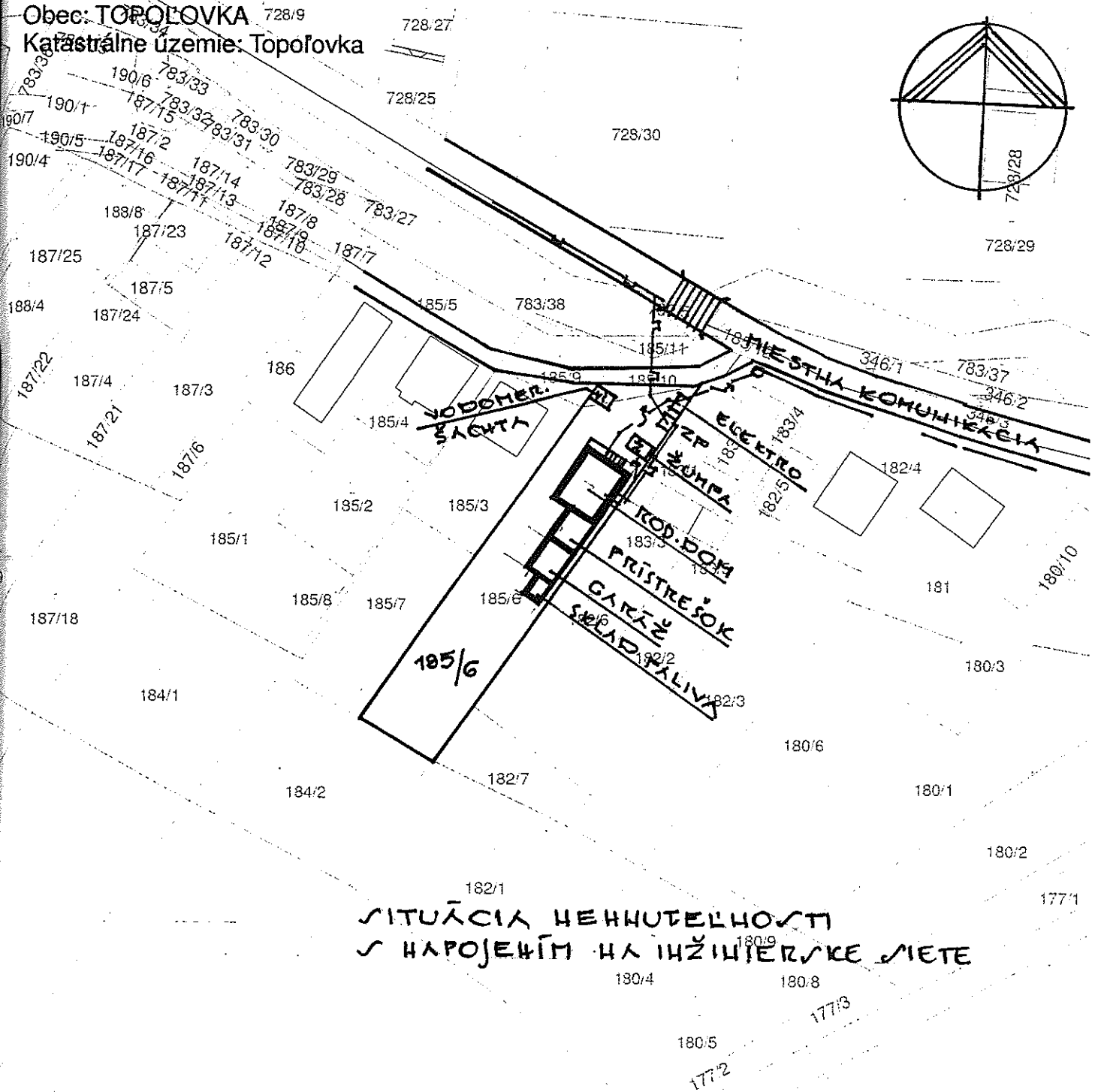
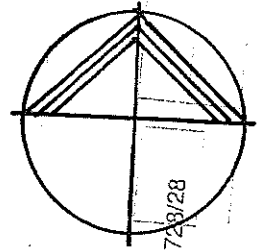
Doručí sa :

- 1, Žinčák Michal a manž. Jana, *[redacted]*
- 2, Okresný úrad, odbor katastrálny, Humenné /PP/

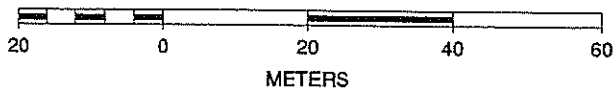
Na vedomie:

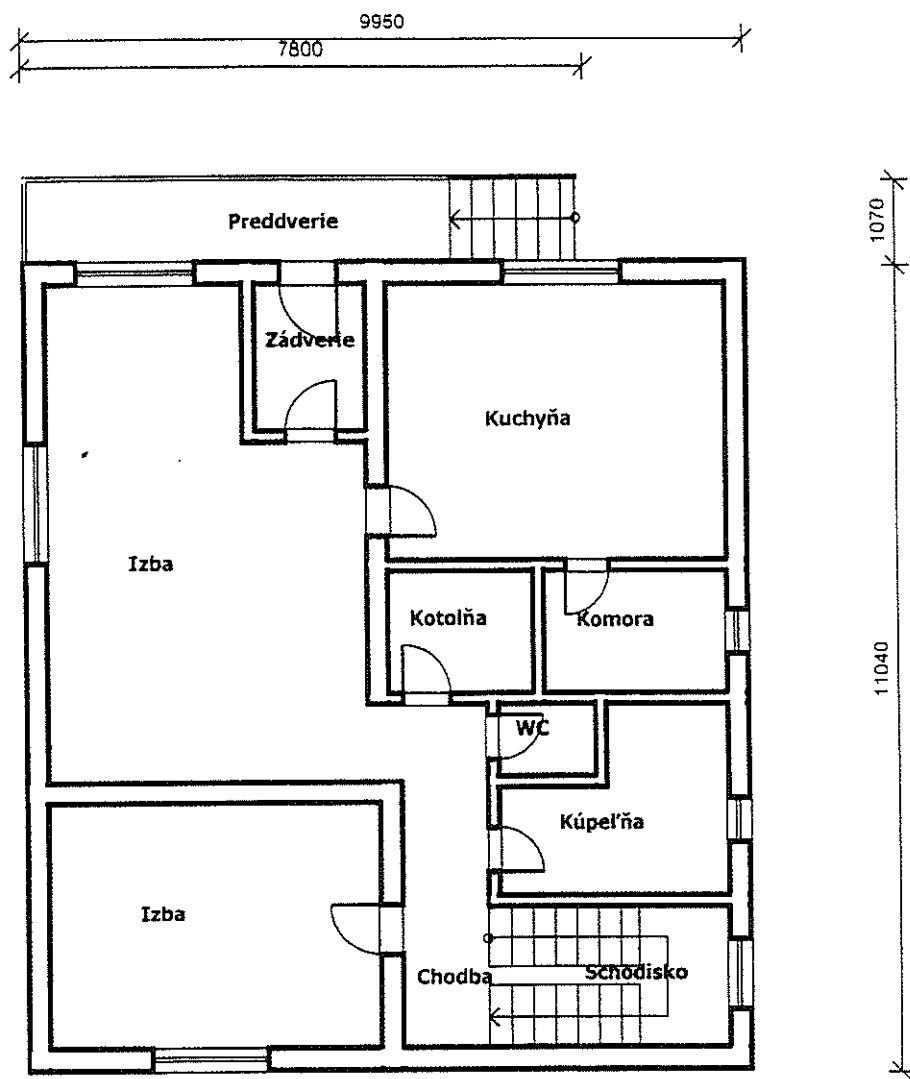
- 1, OcÚ Topoľovka - starosta

Okres: Humenné
Obec: TOPOĽOVKA
Katastrálne územie: Topoľovka

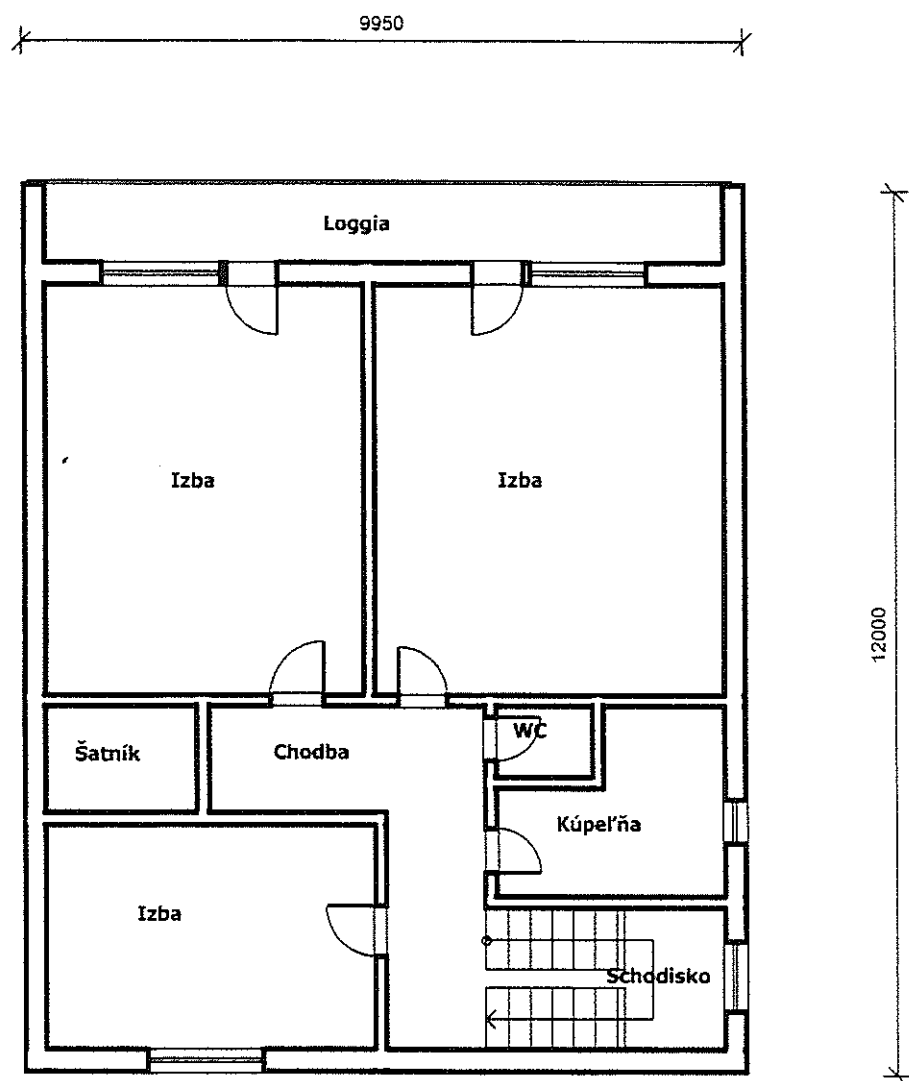


SCALE 1 : 1 000

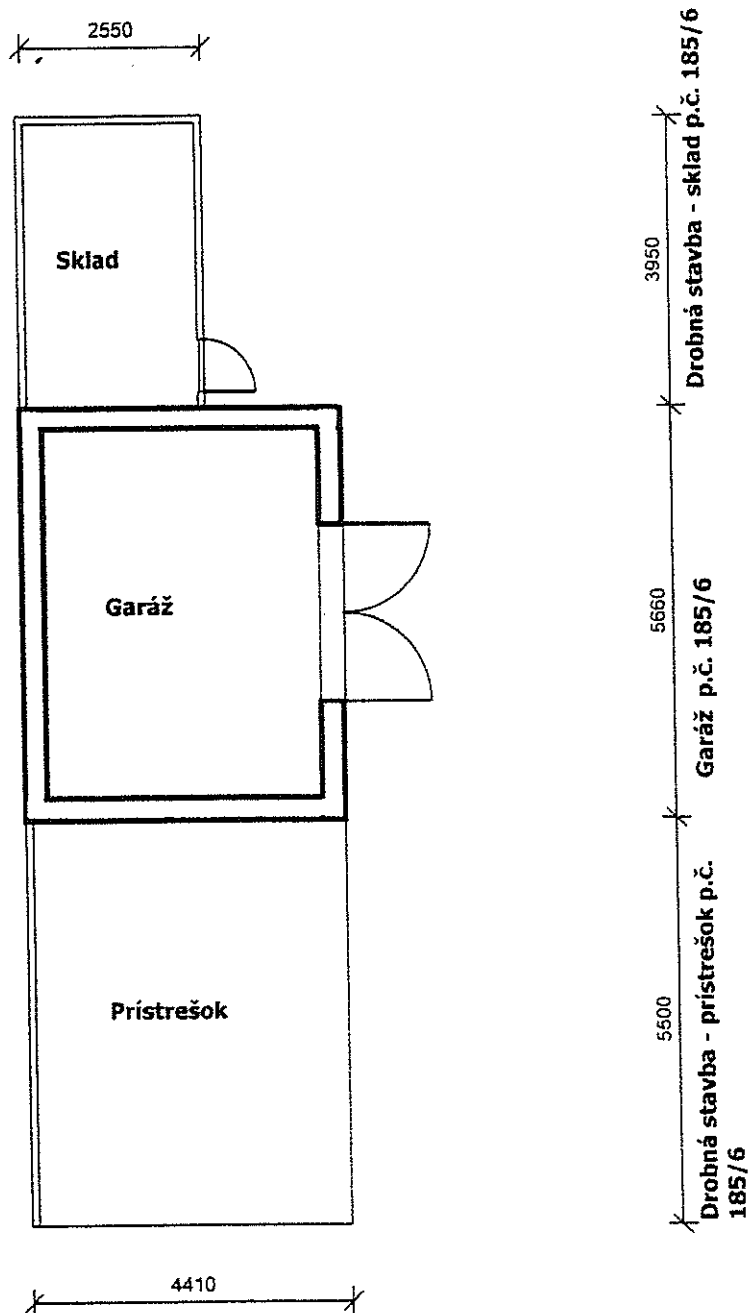




Pôdorys I.NP
 Rodinný dom s.č. 253, p.č. 185/6, k.ú. Topoľovka, okr. Humenné



91

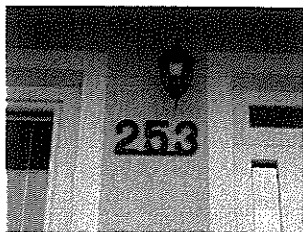


ele
31

pôdorys I.NP

Garáž, drob. stavba sklad, drobná stavba prístrešok p.č. 185/6, k.ú. Topol'ovka, okr. Humenné

**FOTODOKUMENTÁCIA : RODINNÝ DOM čs. 253 s príslušenstvom na parc. KN č.185/6
v k.ú. TOPOĽOVKA – pohľad do exteriéru a interiéru**



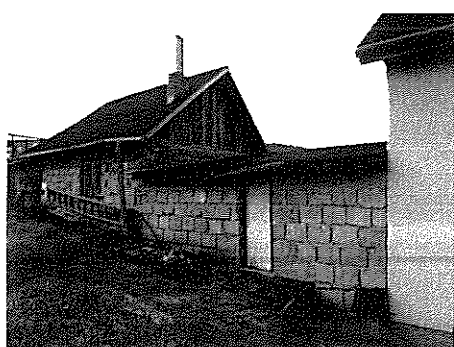
Detail čs. rodinného domu



Rodinný dom – pohľad čelný (SV)



- pohľad bočný (S)



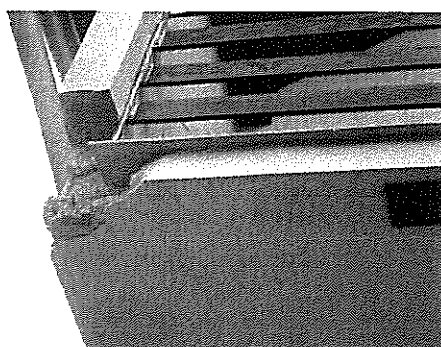
Stavby : sklad paliva, garáž, prístrešok



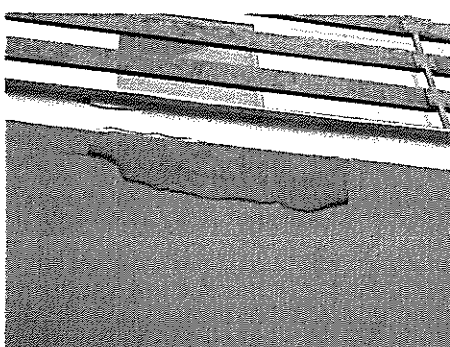
– pohľad zadný (SZ)



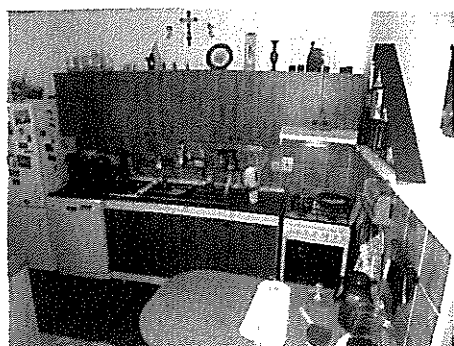
Stavby : prístrešok, garáž, sklad paliva



Detaily poruchy na rod.dome – statická porucha na loggi



POHĽAD do INTERIÉRU ROD.DOMU : prízemie (1.np) :



Kuchyňa



Obývacia izba s kozubom





Kotolňa



WC

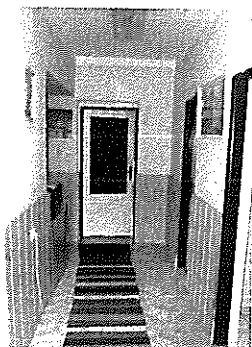


Kúpeľňa



Schody do podkrovia

podkrovie



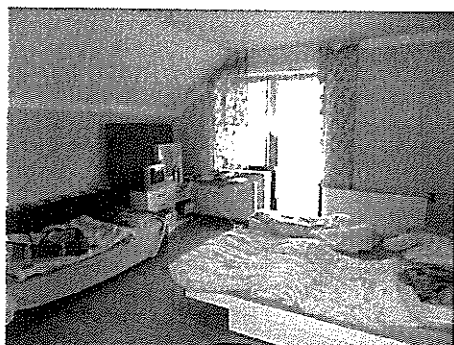
Chodba



Izba



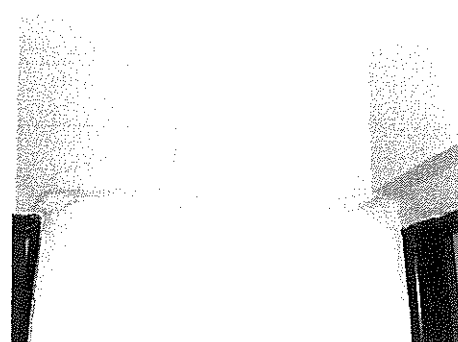
Izba



Izba



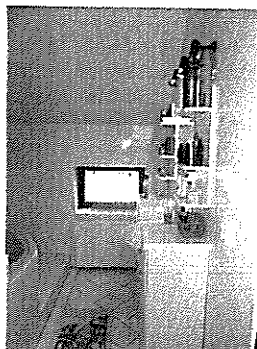
Izba



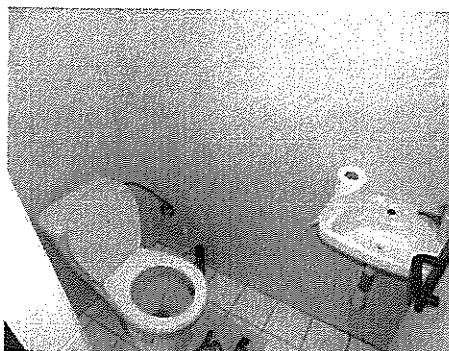
Statická porucha na murive



Kúpeľňa



WC



I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1596/95 zo dňa 12.6.1995 pre odbor stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911560.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 104/2020 znaleckého denníka.

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



Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

ele
11

