

Znalec:

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

Zadávatel:

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

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka zo dňa 10.9.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 117 / 2021

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **RODINNÝ DOM č.s. 287 s príslušenstvom** na parcele KN č. 2286/3, **HOSPDÁRSKA BUDOVA** (bez súp.č) na parc. KN č. 2286/4, **GARÁŽ** (bez súp.č) na parc. KN č. 2286/5, **POZEMKY** : parcela KN č. 2286/1 (záhrada), KN č. 2286/2, 2286/3, 2286/4, 2286/5 (zastavaná plocha a nádvorie), evidované na LV č. 15 k.ú. **BUDKOVCE**, okres Michalovce pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) :

40 strán (z toho : 11 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení:

5 (päť) + 1* CD

Svidník, dňa: 6.10.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: RODINNÝ DOM č.s. 287 s príslušenstvom na parcele KN č. 2286/3, HOSPDÁRSKA BUDOVA (bez súp.č) na parc. KN č. 2286/4, GARÁŽ (bez súp.č) na parc. KN č. 2286/5, POZEMKY : parcela KN č. 2286/1 (záhrada), KN č. 2286/2, 2286/3, 2286/4, 2286/5 (zastavaná plocha a nádvorie), evidované na LV č. 15 k.ú. BUDKOVCE, okres Michalovce.

2. Účel znaleckého posudku :

Organizovanie dobrovoľnej dražby

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

6.10.2021 - dátum tvaromiestnej obhliadky nehnuteľnosti

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

6.10.2021 - dátum tvaromiestneho šetrenia

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 10.9.2021

Pôvodný znalecký posudok č.12/2020 vyhotovený znalcom Ing. Miroslavom Dutkom dňa 18.1.2020

b) Podklady obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 15 k.ú. Budkovce, vytvorený znalcom cez kataster portál dňa 6.10.2021

Informatívna kópia z mapy k.ú. Budkovce, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 6.10.2021

Potvrdenie Obce Budkovce o dobe výstavby rodinného domu, vydané dňa 4.8.2012 pod č.j. 67/2012

Zameranie a vykreslenie skutkového stavu ohodnocovaných nehnuteľností

Posúdenie stavebno-technického stavu

Štatistické indexy stavebných prác, vydané ŠÚ SR cenová úroveň 3. štvrťrok 2021

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 katastrí 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 výrobného 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 pohádzkou 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 obstarávacía 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.

3. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku bola vznesená osobitná požiadavka :

V prípade, že vlastníik 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.štvrtrok 2021 - 2,707558.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z LV č. 15 k.ú. Budkovce zo dňa : 6.10.2021

Okres Michalovce

Obec Budkovce

Katastrálne územie Budkovce

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela č. Výmera v m² druh pozemku

2286/1 1743 záhrada

2286/2	657	zastavaná plocha a nádvorie
2286/3	172	zastavaná plocha a nádvorie
2286/4	24	zastavaná plocha a nádvorie
2286/5	40	zastavaná plocha a nádvorie

Stavby

čs. 287	2286/3	Rodinný dom
	2286/4	Hospodárska budova
	2286/5	Garáž

B. VLASTNÍCI :

1. Gorof Patrik, r.

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka : Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď kompletný výpis z LV č. 15 k.ú. Budkovce v prílohe znaleckého posudku

C. ŤARCHY :

Por.č. 1 Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Bajkalská 30, 829 48 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 2908853 na cparcely C KN č. 2286/1, 2286/2, 2286/3, 2286/4, 2286/5 a stavby rodinný dom súp.č. 287 na parcele C KN 2286/3, hospodárska budova na parcele C KN 2286/4, garáž na parc. C KN 2286/5, V 2164/2012 z.d. 28.8.2012 - čz 87/2012

Iné údaje : Bez zápisu

Poznámka : Bez zápisu

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola plánovaná na deň 6.10.2021 o 10,00 hod. Dňa 6.10.2021 ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom č.287 s príslušenstvom na pozemku parc. KN č. 2286/2 vrátane pozemkov v k.ú. Budkovce nebola znalcomi sprístupnená k obhliadke, preto znalec postupoval v zmysle § 12 ods.3 zákona, t.j. ohodnotenie vykonal z dostupných podkladov, ktoré mal dražobník k dispozícii. V danom prípade bol znalcomi k dispozícii pôvodný znalecký posudok č. 12/2020, vyhotovený znalcom Ing. Miroslavom Duřkom. Dňa 6.10.2021 bola prevezená obhliadka exteriéru rodinného domu a vyhotovená fotodokumentácia exteriéru rodinného domu.

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

Projektová dokumentácia schválená v stavebnom konaní znalcomi predložená nebola, preto nebolo možné skutkový stav porovnať so schválenou projektovou dokumentáciou. Znalcomi nebolo predložené ani stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie, pri určení veku stavby vychádzam z potvrdenia Obce Budkovce zo dňa 4.8.2012 a na základe odborného uváženia použitých stavebných konštrukcií, materiálov, dispozičného riešenia a samotného opotrebovania stavby.

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

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností - výpis z LV č. 15 k.ú. Budkovce a informatívna kópia z kat.mapy boli porovnané so skutkovým stavom. Znalcom bolo zistené, že stavba rod.domu, hospodárskej budovy a garáže sú evidované v popisných aj v geodetických údajoch katastra nehnuteľností.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z príľahlej štátnej cesty III. triedy.

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

- Rodinný dom č.s.287 na parcele KN č. 2286/3
- Garáž (bez súp.č) na parc. KN č. 2286/6
- Hospodárska budova (bez č.súp) na parc. KN č. 2286/6
- Plot od ulice
- Plot pred rod.domom
- Plot bočný a zadný
- Plot z vlnitého plechu
- Studňa
- Vodovodná prípojka
- Vodomerňa šachta

- Kanalizačná prípojka
- Žumpa
- Plynovodná prípojka
- NN el. prípojka
- Vonkajší chodník pri dome
- Vonkajšie schody
- Pozemky : parc. KN č. 2286/1 (záhrada)
- parc. KN č. 2286/2 (zastavaná plocha a nádvorie)
- parc. KN č. 2286/3 (zastavaná plocha a nádvorie)
- parc. KN č. 2286/4 (zastavaná plocha a nádvorie)
- parc. KN č. 2286/5 (zastavaná plocha a nádvorie)

a) 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. 287 na parc. KN č. 2286/3 k.ú. Budkovce

Umiestnenie stavby:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť nebola sprístupnená k obhliadke, preto je ohodnotenie vykonané na základe dostupných podkladov. Objednávateľom znaleckého posudku - U9, a.s. Bratislava bol pre tento účel poskytnutý znalecký posudok č. 12/2020, vyhotovený znalcom Ing. Miroslavom Dutkom, bytom Budkovce 116.

Rodinný dom čs. 287 sa nachádza na pozemku parc. KN č. 2286/3 k.ú. Budkovce. Predmetom ohodnotenia je samostatne stojací murovaný rod. dom čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Podľa pôvodného náčrtu podkrovia v pôvodnom znaleckom posudku bola zastavaná plocha 109,22 m² (vrátane podlahovej plochy pôjdu), ale v náčrte podkrovia nie sú uvedené podlahové plochy miestností, z uvedeného dôvodu zo zastavanej plochy podkrovia odborným odhadom predpokladám zastavanú plochu 30,00 m². Popis jednotlivých miestností bol prevzatý z pôvodného znaleckého posudku č. 12/2020.

Kolaudačné rozhodnutie znalcomi predložené nebolo, preto pri určení veku stavby vychádzam z potvrdenia obce Budkovce, podľa ktorého je rodinný dom v užívaní od roku 1969, základnú životnosť predpokladám 80 rokov.

Dispozičné riešenie: viď pôdorysný náčrt v prílohe znaleckého posudku.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
 Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické

Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok

Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené

Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové

Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba

Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)

Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou

zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad
 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priechovky)
 podkrovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a
 keramické
 chodisko - PVC, guma
 strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované;
 strešné konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky,
 snehové zachytávače)
 úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady
 - umelý kameň
 úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné
 obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je
 drez na stene)
 výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostiením s dvoj. s
 trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - plastové
 podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a
 podlahy ost. miestností - keramické dlažby
 vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - 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; vodovodné batérie - pákové nerezové so
 sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
 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; zdroj teplej
 vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
 vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
 vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický
 rozvádzač - s automatickým istením
 vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad
 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priechovky)
 podkrovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
 úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
 úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
 výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostiením s dvoj. s
 trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - plastové
 podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby
 a podlahy ost. miestností - betónové dlaždice, liaty xylolit
 vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a
 vykurovacie panely
 vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

ZATRIEDENIE STAVBY

UKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
 KB: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1969	9,01*6,00	54,06	120/54,06=2,220
1. NP	1969	17,21*9,01+10,02*1,89	174	120/174=0,690
1. Podkrovie	1969	30,00	30	120/30=4,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

PODZEMNÉ PODLAŽIE

	Položka	Hodnota
	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové pískom hladené	400
	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	90
	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	3985

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
	Spolu	335

NADZEMNÉ PODLAŽIE

	Položka	Hodnota
	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
	Podmurovka	
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky)	160
	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové pískom hladené	400

	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040
	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
	Obklady fasád	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	90
	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
	Dvere	
	17.3 hladké píné alebo zasklené	135
	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
	Dlažby a podlahy ost. Miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6675

Práky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30

36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220
Vnútorné vybavenie	
37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
37.5 umývadlo (1 ks)	10
Vodovodné batérie	
38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
Záchod	
39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
Vnútorné obklady	
40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
40.4 vane (1 ks)	15
40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
Elektrický rozvádzač	
45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
Spolu	910

PODKROVIE

	Položka	Hodnota
	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky)	160
	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
	Stropy	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
	Klamlarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
	Dvere	
	17.3 hladké piné alebo zasklené	135
	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.5 betónové dlaždice, liaty xylolit	130
	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3840

ky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
PP	$(3985 + 335 * 2,220)/30,1260$	156,96
NP	$(6675 + 910 * 0,690)/30,1260$	242,41
Podkrovia	$(3840 + 0 * 4,000)/30,1260$	127,46

TECHNICKÝ STAV

počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
PP	1969	52	28	80	65,00	35,00
NP	1969	52	28	80	65,00	35,00
Podkrovia	1969	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
PP z roku 1969		
Východisková hodnota	$156,96 \text{ €/m}^2 * 54,06 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	21 821,11
Technická hodnota	$35,00\% \text{ z } 21 821,11$	7 637,39
NP z roku 1969		
Východisková hodnota	$242,41 \text{ €/m}^2 * 174,00 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	108 470,50
Technická hodnota	$35,00\% \text{ z } 108 470,50$	37 964,68
Podkrovia z roku 1969		
Východisková hodnota	$127,46 \text{ €/m}^2 * 30,00 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	9 833,48
Technická hodnota	$35,00\% \text{ z } 9 833,48$	3 441,72

OHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKÉJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
podzemné podlažie	21 821,11	7 637,39
nadzemné podlažie	108 470,50	37 964,68
podkrovné podlažie	9 833,48	3 441,72
Spolu	140 125,09	49 043,79

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž (bez súp.č.) na parc. KN č. 2286/6**

Miestnenie stavby:

Garáž je situovaná na pozemku parc. KN č. 2286/6 za rodinným domom. Jedná sa o dvojgaráž s plochou strechou. Garáž podľa potvrdenia obce Budkovce je v užívaní od roku 1975, vzhľadom na stavebný a technický stav (vonkajšie omietky čiastočne poškodené) základnú životnosť predpokladám 80 rokov.

Stavba garáže je zakreslená na katastrálnej mape na parc. KN č. 2286/6, je zapísaná na LV č. 15 k.ú. Budkovce bez č.súpisného.

pozíčné riešenie: vid' pôdorysný náčrt v prílohe znal.posudku

Technické riešenie:

Nadzemné podlažie

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy

Nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm

Nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom

Krytina na plochých strechách - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného

plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)

Úprava vonkajších povrchov - brizolit

Úprava vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka

Okná - jednoduché drevené alebo oceľové

Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba

Elektroinštalácia - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

TRIEDENIE STAVBY

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

124 2 Garážové budovy

TERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	K _{ZP}
NP	1975	6,31*6,32	39,88	18/39,88=0,451

POZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

NADZEMNÉ PODLAŽIE

	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Základy a podmurovka			
2	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
4	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	0	1260,0
5	Stropy			
6	4.2 trámčekové s podhľadom	360	0	360,0
7	Krytina na plochých strechách			
8	7.1.c plechová pozinkovaná	370	0	370,0
9	Klampiarske konštrukcie			
10	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	100,0
11	Vonkajšia úprava povrchov			
12	9.1 brizolit	480	30	336,0
13	Vnútorná úprava povrchov			
14	10.2 vápenná hladká omietka	185	0	185,0
15	Okná			
16	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	0	65,0
17	Podlahy			
18	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	0	145,0
19	Elektroinštalácia			
20	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	215,0
21	Spoľu	3795		3651,0

Čísla v zátvorkách sú koeficienty upravované koeficientom zastavanej plochy:

Vráta				
22.4 plechové alebo drevené otváracé (2 ks)	590	0	590,0	
Spolu	590		590,0	

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$

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]
NP	$(3795 + 590 \cdot 0,451) / 30,1260$	$(3651 + 590 \cdot 0,451) / 30,1260$	134,80	130,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP	1975	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,80 \text{ €/m}^2 \cdot 39,88 \text{ m}^2 \cdot 2,707 \cdot 0,95$	13 824,74
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$130,02 \text{ €/m}^2 \cdot 39,88 \text{ m}^2 \cdot 2,707 \cdot 0,95$	13 334,51
Technická hodnota	42,50% z 13 334,51	5 667,17

Poškodenosť stavby: $(13 824,74\text{€} - 13 334,51\text{€}) / 13 824,74\text{€} \cdot 100 \% = 3,55\%$

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Hospodárska budova na parc. KN č. 2286/4

Umiestnenie stavby:

Hospodárska budova je situovaná na samostatnej parc. KN č. 2286/4 pri severnej hranici parc. KN č. 2286/2.. Hospodárska budova v užívaní od roku 1975, základnú životnosť predpokladám 80 rokov. Hospodárska budova je zakreslená v katastrálnej mape, je zapísaná na LV č. 15 k.ú. Budkovce bez súpisného čísla.

Dispozičné riešenie: Viď pôdorysný náčrt v prílohe znaleckého posudku

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy

Vislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm

Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu

Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - plechová

pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)

Úpravy vonkajších povrchov - brizolit

Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka

Výplne otvorov - dvere - piné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva; okná - zdvojené a ostatné s

viacvrstvovým zasklením

Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter

Vnútorné vybavenie - kuchynský sporák elektrický alebo plynový

Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie plynové kachle

(GAMAT a pod.)

Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

TRIEDENIE STAVBY

- 815 Objekty pozemné zvláštne
 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. podlažie	1975	3,50*7,00	24,5	18/24,5=0,735

KOEFICIENTY UKAZOVATEĽ

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

NADZEMNÉ PODLAŽIE

	Položka	Hodnota
1	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
	Vnútrotná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
	Dvere	
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750
	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	5515

Príklady upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.c lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.) (1 ks)	280
	Vnútrotné vybavenie	
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	Spolu	670

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

K_{CU} = 2,707

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

K_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
NP	(5515 + 670 * 0,735) / 30,1260	199,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP	1975	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	199,41 €/m ² * 24,50 m ² * 2,707 * 0,95	12 563,91
Technická hodnota	42,50% z 12 563,91	5 339,66

2.3.2 Plot od ulice na parc. KN č.2286/2

Plot je osadený v smere od ulice na parc. KN č. 2286/2. Plot je prevedený z drevenej výplne v oceľových rámoch osadených medzi oceľové stĺpiky na betónovej podmurovke. Plot dĺžky 10,20m, výška výplne 1,05 m. Plot v užívaní od roku 1975, podľa konštrukčného prevedenia, údržby a stavebno-technického stavu základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

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	10,20m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	10,71m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu:

10,20 m

Pohľadová plocha výplne:

10,2*1,05 = 10,71 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

K_{CU} = 2,707

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 ulice na parc. KN č.2286/2	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,20\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 10,71\text{m}^2 \cdot 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 55,27 \text{ €/ks}) \cdot 2,707 \cdot 0,95$	2 389,30
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 2\,389,30 \text{ €}$	191,14

2.3.3 Plot pred rod.domom na parc.KN č. 2286/2

Plot je osadený pred rodinným domom na parc. KN č. 2286/2. Plot je prevedený z oceľ.profilov v oceľ.rámoch osadených na betónovej podmurovke. Plot dĺžky 20,50 m, výška výplne 1,05 m. Plot v užívaní od roku 1975, podľa konštrukčného prevedenia, údržby a stavebno-technického stavu základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

UKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
Základy vrátane zemných prác:			
z kameňa a betónu	20,50m	700	23,24 €/m
Podmurovka:			
betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,50m	926	30,74 €/m
Spolu:			53,98 €/m
Výplň plotu:			
z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	21,53m ²	425	14,11 €/m
Plotové vrátka:			
c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 20,50 m
Pohľadová plocha výplne: $20,5 \cdot 1,05 = 21,53 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
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 pred rod.domom na parc.KN č. 2286/2	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,50\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 21,53\text{m}^2 \cdot 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 55,27 \text{ €/ks}) \cdot 2,707 \cdot 0,95$	3 769,13
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 3\,769,13 \text{ €}$	301,53

2.3.4 Plot bočný a zadný na parc. KN č. 2286/1

Plot v záhrade na parc. KN č. 2286/1. Plot je prevedený zo strojového pletiva na oceľ.stĺpikoch. Plot dĺžky 100,00 m, výška výplne 1,50 m. Plot v užívaní odhadom od roku 1975, vzhľadom na údržbu a stavebno-technický stav základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

UKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	100,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	150,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 100,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 100*1,50 = 150,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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 bočný a zadný na parc. KN č. 2286/1	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(100,00m * 5,64 €/m + 150,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,707 * 0,95$	6 314,69
Technická hodnota	8,00 % z 6 314,69 €	505,18

2.3.5 Plot z vlnitého plechu na parc. KN č. 2286/2

Plot je osadený za rodinným domom na parc. KN č. 2286/2. Plot je prevedený z vlnitého plechu na oceľ. zvlakoch osadených na oceľ. stĺpikoch. Plot dĺžky 20,00 m, výška výplne 1,60 m. Podľa konštrukčného prevedenia, údržby a stavebno-technického stavu základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

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

Dĺžka plotu: 20,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 20,00*1,60 = 32,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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 [%]
Stodolník z vlnitého plechu na parc. KN č. 2286/2	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,00 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 32,00 \text{ m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 0,95$	1 958,98
Technická hodnota	8,00 % z 1 958,98 €	156,72

2.3.6 Studňa kopaná na parc. KN č. 2286/2

Studňa kopaná osadená na parc. KN č. 2286/2 vo dvore pri rod.dome na parc. KN č. 2286/2. Studňa prevedená z betónových skruží DN 1000 mm, hĺbka studne 8,00 m. Studňa v užívaní odhadom od roku 1969, základnú životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
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 [%]
Studňa kopaná na parc. KN č. 2286/2	1969	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} * 3 \text{ m}) * 2,707 * 0,95$	2 198,97
Technická hodnota	48,00 % z 2 198,97 €	1 055,51

2.3.7 Prípojka vody na parcele KN č. 2286/2

Prípojka vody z verejného vodovodu - prípojka vedená od vodomer.šachty (šachta je osadená vpravo od vjazdu do dvora), potrubie oceľové DN 25 mm, dĺžka prípojky 19,60 m. Prípojka v užívaní od roku 1990, 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 navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
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. 2286/2	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 59,09 €/bm * 2,707 * 0,95	1 519,59
Technická hodnota	38,00 % z 1 519,59 €	577,44

2.3.8 Prípojka kanalizácie na parcele KN č. 2286/2

Prípojka kanalizácie je vedená od rodinného domu do betónovej žumpy (žumpa je osadená za rodinným domom). Prípojka prevedená kameninovým potrubím DN 150 mm, dĺžka prípojky 10,00 m. Prípojka v užívaní odhadom od roku 1969, základnú životnosť predpokladám 60 rokov.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na parcele KN č. 2286/2	1969	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 30,54 €/bm * 2,707 * 0,95	785,38
Technická hodnota	13,33 % z 785,38 €	104,69

2.3.9 Elektrická prípojka na parcele KN č. 2286/2

Elektrická káblová prípojka na parc. KN č. 2286/2 vedená od skrinky v oplatení podzemným káblom AI 4*16 mm² k rod. domu, dĺžka prípojky 21,00 m, prípojka v užívaní odhadom od roku 2013. Vzhľadom na vek a stavebno-technický stav, 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.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,86 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 21,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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. 2286/2	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,707 * 0,95$	797,65
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 797,65 \text{ €}$	670,03

2.3.10 Žumpa na parcele KN č. 2286/2

Žumpa osadená za rod.domom na parc. KN č. 2286/2. Žumpa betónová monolitická s oceľovým poklopom
 Op = 8,00 m³, v užívaní od roku 1969, základnú životnosť predpokladám 60 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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: 8,00 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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. 2286/2	1969	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	2 219,44
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 2 219,44 \text{ €}$	295,85

2.3.11 Vodomerná šachta na parcele KN č. 2286/2

Vodomerná šachta je osadená pri rod.dome na parc. KN č. 2286/2. Vodomerná šachta betónová Op = 2,16 m³, v užívaní odhadom od roku 1990, 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: $1,50 \cdot 1,20 \cdot 1,20 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
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 [%]
Vodomerná šachta na parcele KN č. 2286/2	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,707 \cdot 0,95$	1 412,41
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 1\,412,41 \text{ €}$	536,72

2.3.12 Plynovodná prípojka na parcele KN č. 2286/2

Plynovodná prípojka je vedená od verejnej siete k rodinnému domu oceľ.potrubím DN 25 mm. Dĺžka prípojky 20,00 m, prípojka v užívaní od roku 1990, 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: 20,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
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. 2286/2	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	725,72
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 725,72 \text{ €}$	275,77

2.3.13 Vonkajšie schody na parc. KN č. 2286/2

Vonkajšie schody pred vstupom do rod.domu (1.np + 1.pp) na parc. KN č. 2286/2 sú prevedené ako betónové na terén s povrch cem.poteru a ker.dlažby. Schody v užívaní spolu s rod.domom v užívaní od r. 1969, základnú životnosť predpokladám 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $1*(4+4+6) = 14 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
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 [%]
Vonkajšie schody na parc. KN č. 2286/2	1969	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,707 * 0,95$	257,06
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 257,06 \text{ €}$	34,27

2.3.14 Spevnené plochy na parcele KN č. 2286/2

Spevnená plocha chodníka a ostatné spevnené plochy sú prevedené z monolitického betónu. Spevnená plocha v užívaní od roku 1969, vzhľadom na stavebno-technický stav základnú životnosť predpokladám 60 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: $60,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{cu} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parcele KN č. 2286/2	1969	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 0,95$	1 331,60
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 1\,331,60 \text{ €}$	177,50

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom čs. 287 na parc. KN č. 2286/3 k.ú. Budkovce	140 125,09	49 043,79
Garáž (bez súp.č.) na parc. KN č. 2286/6	13 334,51	5 667,17
Hospodárska budova na parc. KN č. 2286/4	12 563,91	5 339,66
Plot od ulice na parc. KN č. 2286/2	2 389,30	191,14
Plot pred rod.domom na parc.KN č. 2286/2	3 769,13	301,53
Plot bočný a zadný na parc. KN č. 2286/1	6 314,69	505,18
Plot z vlnitého plechu na parc. KN č. 2286/2	1 958,98	156,72
Studňa kopaná na parc. KN č. 2286/2	2 198,97	1 055,51
Prípojka vody na parcele KN č. 2286/2	1 519,59	577,44
Prípojka kanalizácie na parcele KN č. 2286/2	785,38	104,69
Elektrická prípojka na parcele KN č. 2286/2	797,65	670,03
Žumpa na parcele KN č. 2286/2	2 219,44	295,85
Vodomerná šachta na parcele KN č. 2286/2	1 412,41	536,72
Plynovodná prípojka na parcele KN č. 2286/2	725,72	275,77
Vonkajšie schody na parc. KN č. 2286/2	257,06	34,27
Spevnené plochy na parcele KN č. 2286/2	1 331,60	177,50
Celkom:	191 703,43	64 932,97

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

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom čs. 287 s príslušenstvom je situovaný v juhozápadnej okrajovej časti obce Budkovce v okrese Michalovce. Obec Budkovce s počtom 1509 obyvateľov je vzdialená od okresného mesta Michalovce cca 13 km. Prístup k rod.domu je zabezpečený z príľahlej štátnej cesty Michalovce - Budkovce - Drahňov, na ktorú nehnuteľnosť bezprostredne naväzuje. Ohodnocovanou nehnuteľnosťou je samostatne stojaci rodinný dom čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím (prízemie) a podkrovie. Príslušenstvom rodinného domu sú objekty: garáž a hospodárska budova, ktoré sa nachádzajú vo dvore za rodinným domom. 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 Michalovce 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, ambulancia praktického lekára, predajne potravín a pohostinstvo, ostatná obč. a obchodná vybavenosť je v okresnom meste Michalovce. 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 príľahlej miestnej komunikácii bez akéhokoľvek poškodenia životného prostredia. Možnosť zmeny v zástavbe a vplyv územného rozvoja na nehnuteľnosť - zmeny sa nepredpokladajú. Nehnuteľnosť má veľkú územnú rezervu pre prípadné rozšírenie nehnuteľnosti smerom juhozápadným.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom svojím 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 nehnuteľnosti:

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 (príľahlá štátna cesta). V lokalite s rodinným domom sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa výpisu z LV č. 15 k.ú. Budkovce zo dňa 6.10.2021 je zaťažená ťarchou záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bajkalská 30, Bratislava a viacerými exekučnými príkazmi na zriadenie záložného práva v prospech oprávnených.

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 diferenciacie.

Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" z r.2001 priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v obciach, kde patrí aj obec Budkovce 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 Michalovce, 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 0,30, čo je podľa znalca koeficient primeraný.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{pol}	Váha V _i	Výsledok K _{pol} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90

2	Poloha nehnuteľností v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,300	7	2,10
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	69,51

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 69,51 / 180$	0,386
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 64\,932,97 \text{ €} * 0,386$	25 064,13 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 15 k.ú. Budkovce

Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metódu porovnania nie je možné použiť, pretože nie je k dispozícii súbor objektov vhodných pre porovnávanie. Predmetom ohodnotenia sú pozemky evidované na LV č. 15 k.ú. Budkovce : parc. KN č. 2286/1 (záhrada) o výmere 1743 m², parc. KN č. 2286/2 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 657 m², parc. KN č. 2286/3 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 172 m², parc. KN č. 2286/4 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 24 m², parc. KN 2286/5 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 40 m². Pozemky sú situované pri stavbe rodinného domu v zastavanej časti obce. Pozemky sú ideálne rovinaté s orientáciou severovýchod - juhozápad. Z inžinierskych sietí je možné pozemky napojiť na všetky siete, ktoré sú v obci vybudované : verejný vodovod, el.sieť a zemný plyn, v obci nie je vybudovaná verejná kanalizácia.

Všeobecná hodnota pozemkov sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ}$ (Eur) kde:

M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu :

$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD}$ (€/m²)

kde :

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$k_{PD} = k_S \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_v - intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_P - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient povýšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2286/1	záhrada	1743,00	1/1	1743,00
2286/2	zastavaná plocha a nádvorie	657,00	1/1	657,00
2286/3	zastavaná plocha a nádvorie	172,00	1/1	172,00
2286/4	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
2286/5	zastavaná plocha a nádvorie	40,00	1/1	40,00
Spolu výmera				2 636,00

Obec:

Budkovce

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	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	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	1,5912
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5912$	5,28 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2286/1	$1\,743,00 \text{ m}^2 * 5,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 203,04
parc. č. 2286/2	$657,00 \text{ m}^2 * 5,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 468,96
parc. č. 2286/3	$172,00 \text{ m}^2 * 5,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	908,16
parc. č. 2286/4	$24,00 \text{ m}^2 * 5,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	126,72
parc. č. 2286/5	$40,00 \text{ m}^2 * 5,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	211,20
Spolu		13 918,08

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu čs. 287 na parc. KN č. 2286/3 vrátane príslušenstva : hospodárska budova (bez súp.č.) na parc. KN č. 2286/4, garáž (bez súp.č.) na parc. KN č. 2286/5) a pozemkov : parc. KN č. 2286/1 (záhrada), parc. KN č. 2286/2, 2286/3, 2286/4, 2286/5 (zastavaná plocha a nádvorie), evidovaných na LV č. 15 k.ú. Budkovce 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 6.10.2021, 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 neprímeranou poňutkou.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti vzhľadom na polohu obce Budkovce vo vzťahu k okresnému mestu Michalovce (vzdialenosť cca 13 km), polohu nehnuteľnosti v rámci obce, dispozičné riešenie rod.domu, stavebno-technický stav (nedostatočná údržba, rodinný dom 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.

Na portáloch realitných kancelárií v čase ohodnotenia nie sú k dispozícii žiadne nehnuteľnosti porovnateľné s ohodnocovanou nehnuteľnosťou.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom čs. 287 na parc. KN č. 2286/3 k.ú. Budkovce	18 930,91
Garáž (bez súp.č.) na parc. KN č. 2286/6	2 187,53
Hospodárska budova na parc. KN č. 2286/4	2 061,11
Plot od ulice na parc. KN č. 2286/2	73,78
Plot pred rod.domom na parc. KN č. 2286/2	116,39
Plot bočný a zadný na parc. KN č. 2286/1	195,00
Plot z vlnitého plechu na parc. KN č. 2286/2	60,49
Studňa kopaná na parc. KN č. 2286/2	407,43
Prípojka vody na parcele KN č. 2286/2	222,89
Prípojka kanalizácie na parcele KN č. 2286/2	40,41
Elektrická prípojka na parcele KN č. 2286/2	258,63
Žumpa na parcele KN č. 2286/2	114,20
Vodomerná šachta na parcele KN č. 2286/2	207,17
Plynovodná prípojka na parcele KN č. 2286/2	106,45
Vonkajšie schody na parc. KN č. 2286/2	13,23
Spevnené plochy na parcele KN č. 2286/2	68,52
Pozemky	
LV č. 15 k.ú. Budkovce - parc. č. 2286/1 (1 743 m ²)	9 203,04
LV č. 15 k.ú. Budkovce - parc. č. 2286/2 (657 m ²)	3 468,96
LV č. 15 k.ú. Budkovce - parc. č. 2286/3 (172 m ²)	908,16
LV č. 15 k.ú. Budkovce - parc. č. 2286/4 (24 m ²)	126,72
LV č. 15 k.ú. Budkovce - parc. č. 2286/5 (40 m ²)	211,20
Všeobecná hodnota celkom	38 982,21
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	39 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdeväťtisíc Eur	

3. 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 (príľahlá štátna cesta). V lokalite s rodinným domom sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa výpisu z LV č. 15 k.ú. Budkovce zo dňa 6.10.2021 je založená ťarchou záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bajkalská 30, Bratislava a viacerými exekučnými príkazmi na zriadenie záložného práva v prospech oprávnených.

Vo Svidníku dňa : 7.10.2021



Ing.arch. Ján Kimák
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 10.9.2021
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 15 k.ú. Budkovce, vytvorený znalcom cez kataster portál dňa 6.10.2021
3. Informatívna kópia z mapy k.ú. Budkovce, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 6.10.2021
4. Geometrický plán č.plánu 45360090 - 37/2012 zo dňa 31.7.2012
5. Potvrdenie Obce Budkovce o dobe užívania rod.domu zo dňa 4.8.2012
6. Výkresová dokumentácia : situácia, pôdorysy podlaží
7. Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti (exteriér rod.domu a príslušenstva)



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

1

Ing. arch. Ján Kimák

V Bratislave, dňa 10.09.2021

Vybavuje: JUDr. Tíbor Molnár, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40948

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.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
15	Michalovce	Budkovce	Budkovce

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
2286/1	záhrada	1743
2286/2	zastavaná plocha a nádvorie	657
2286/3	zastavaná plocha a nádvorie	172
2286/4	zastavaná plocha a nádvorie	24
2286/5	zastavaná plocha a nádvorie	40

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby
287	2286/3	Rodinný dom
Bez súp.č.	2286/4	Hospodárska budova
Bez súp.č.	2286/5	Garáž

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Patrik Goroš rod.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

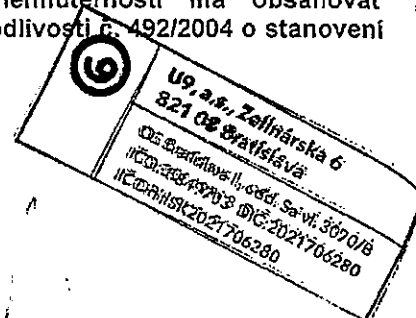
06.10.2021 o 10:00 hod.



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 tibor.molnar@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,



U9, a.s.
v z. JUDr. Tibor Molnár

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Miestnosť: Michalovce

Obec: BUDKOVCE

Katastrálne územie: Budkovce

Dátum vyhotovenia 06.10.2021

Čas vyhotovenia: 08:43:15

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 15

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.
2286/ 1	1743	záhrada	4	1		
2286/ 2	657	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
2286/ 3	172	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
2286/ 4	24	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2286/ 5	40	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
287	2286/ 3	10	rodinný dom		1
	2286/ 4	20	hospodárska budova		1
	2286/ 5	7	garáž		1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

20 - Iná budova

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Gorol Patrik r.

R

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

P-695/2019 Poznomená sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z dňa 23.10.2019, Prvá stavebná sporiteľňa, Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, čz: 339/19

Poznámka

P 122/2020 - Poznomená sa: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 111/10-2019JŠ z.d. 24.02.2020, Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936 na parcely C KN 2286/1, 2286/2, 2286/3, 2286/4, 2286/5 a stavby rodinný dom súp.č.287 na parcele C KN 2286/3, hospodárska budova bez súp. č. na parcele C KN 2286/4, garáž bez súp.č. na parcele C KN 2286/5, č.z. 83/20

Poznámka

P-377/2020 - Poznomená sa Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. PDS č.111/16-2019JŠ z.d.1.6.2020, od Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO 36583936, v prospech navrhovateľa Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO 31335004, čz-184/20

Poznámka

P-609/2020 - Poznomená sa oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby č.PDS-111/22-2019-JŠ z.d.15.07.2020 v prospech Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936, Čz 236/20

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 05.10.2021 18:00

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

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva V 2165/12 z.d. 26.11.2012 Čz 142/12**

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 2908853 3 01 a 2908853 0 02, na parcely C KN 2286/1, 2286/2, 2286/3, 2286/4, 2286/5 a stavby rodinný dom súp.č.287 na parcele C KN 2286/3, hospodárska budova na parcele C KN 2286/4, garáž na parcele C KN 2286/5, V 2164/2012 z.d.28.8.2012 - čz 87/2012

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

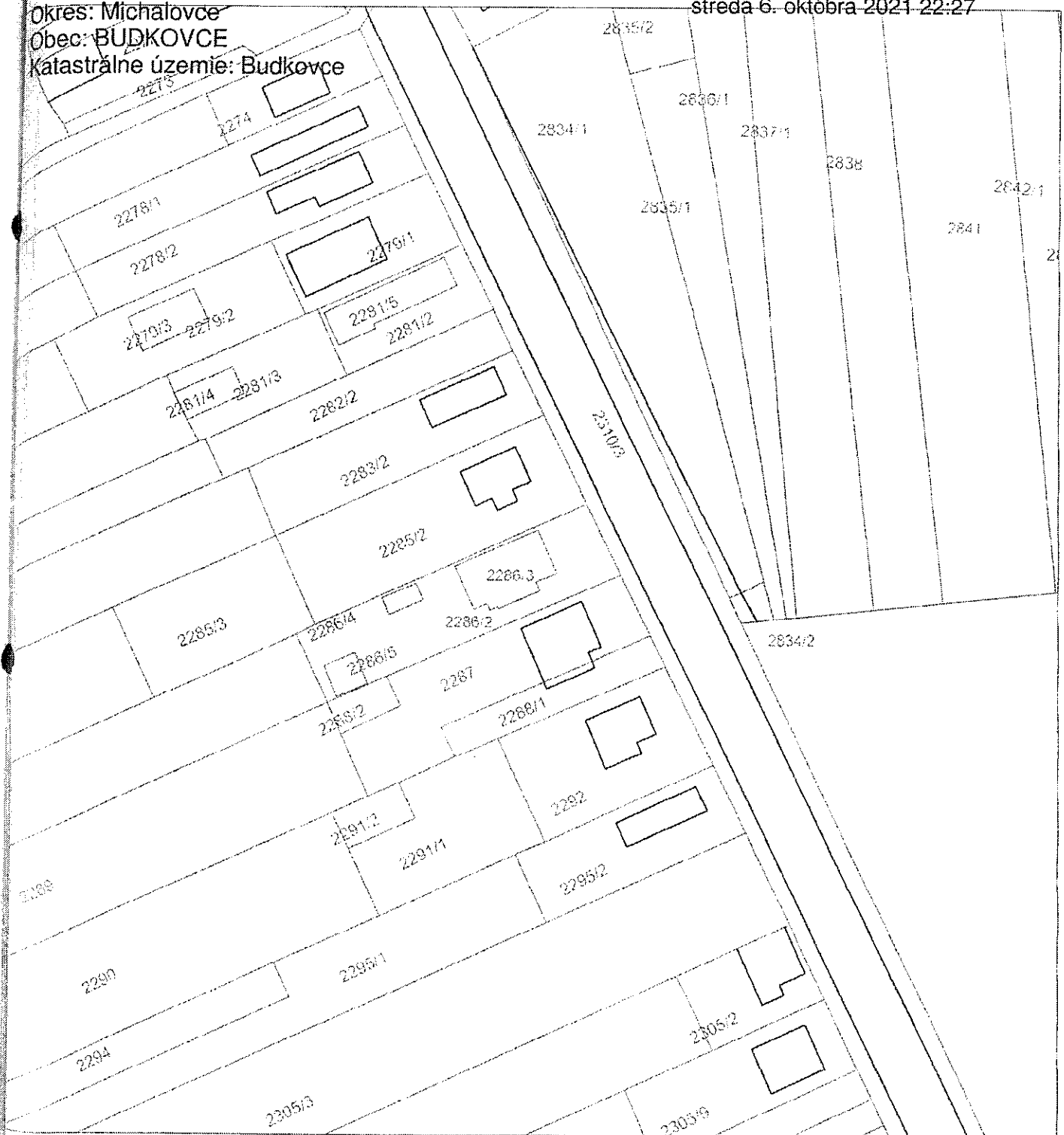
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

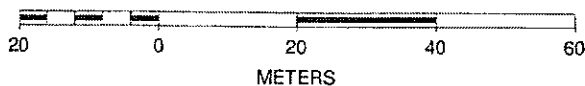
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Michalovce
Obec: BUDKOVCE
Katastrálne územie: Budkovce

streda 6. októbra 2021 22:27



SCALE 1 : 1 000



VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (ind opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		

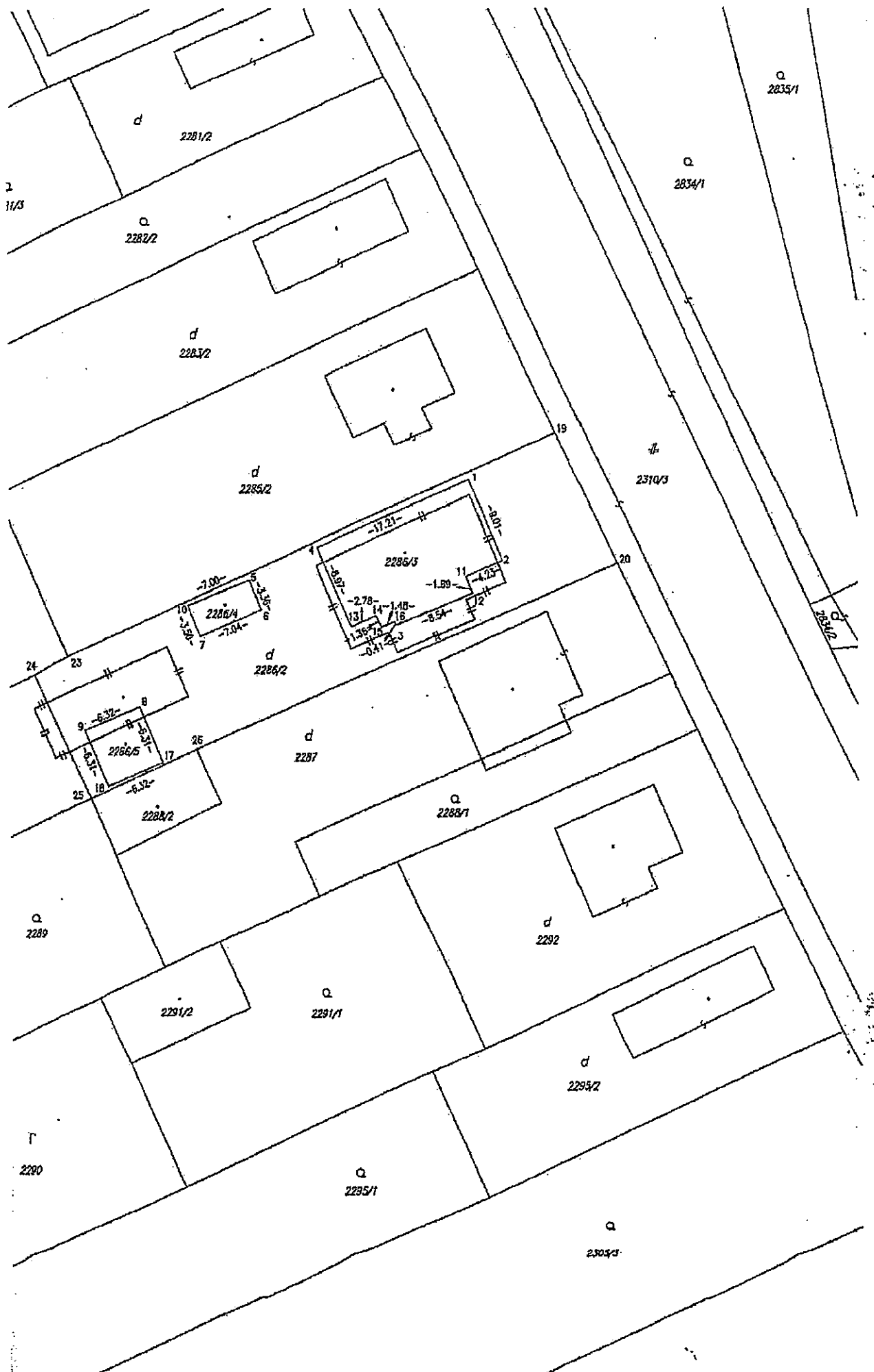
18 Pozemok, na ktorom je dvor
 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
 10 Rodinný dom
 20 Iná budova
 7 Samostatne stojace garže

ko: Na parcele C-KN 5.2286/2 je v KN evidovaná stavba s.č.287 vedená na LV 15

SPRÁVNE POPLATKY ZAPLATENÉ

ky plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra náhľadnosti

-Geo s.r.o. učkovce 24 Moravany 072 03 IČO: 45360090		Kraj	Košický	Okres	Michalovce	Obec	BUDKOVCE
		Kač. územie	Budkovce	Číslo plánu	45360090-37/2012	Mapový list č	XXIX-15-13
GEOMETRICKÝ PLÁN				na zameranie stavieb p.č.2286/3-2286/5			
Vyhotovil		Autorizačne overil			Úradne overil		
8.7.2012		19.7.2012			31.10.2012		
Meno: Ing. Slavko Magura		Meno: Ing. Peter Pač			Meno: Ing. Monika Palacková		
Je boli v prírode označené múrom		Náležitostami a presnosťou			Úradne overil podľa § 9 zákona SR č. 275/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
družného merania (meračský náčrt) č. 550E		Ing. 293			GR 332/K		
Súbor označených číslami a ostatné merateľské údaje vo všeobecnej dokumentácii		Ing. 293			MICHALOVCE		



OBEC BUDKOVCE, Obecný úrad 072 15 BUDKOVCE č. 244

Číslo: 67 /2012

V Budkovciach 4.8.2012

P O T V R D E N I E

Obecný úrad v Budkovciach potvrdzuje, že rodinný dom v katastrálnom území Budkovce na parcele č.2286/3, súpisné číslo 287, bol postavený v roku 1969. K domu patrí aj garáž , parc.č. 2286/5 a hospodárske budovy, parc.č. 2286/4, ktoré sú súčasťou rodinného domu so súpisným číslom 287.

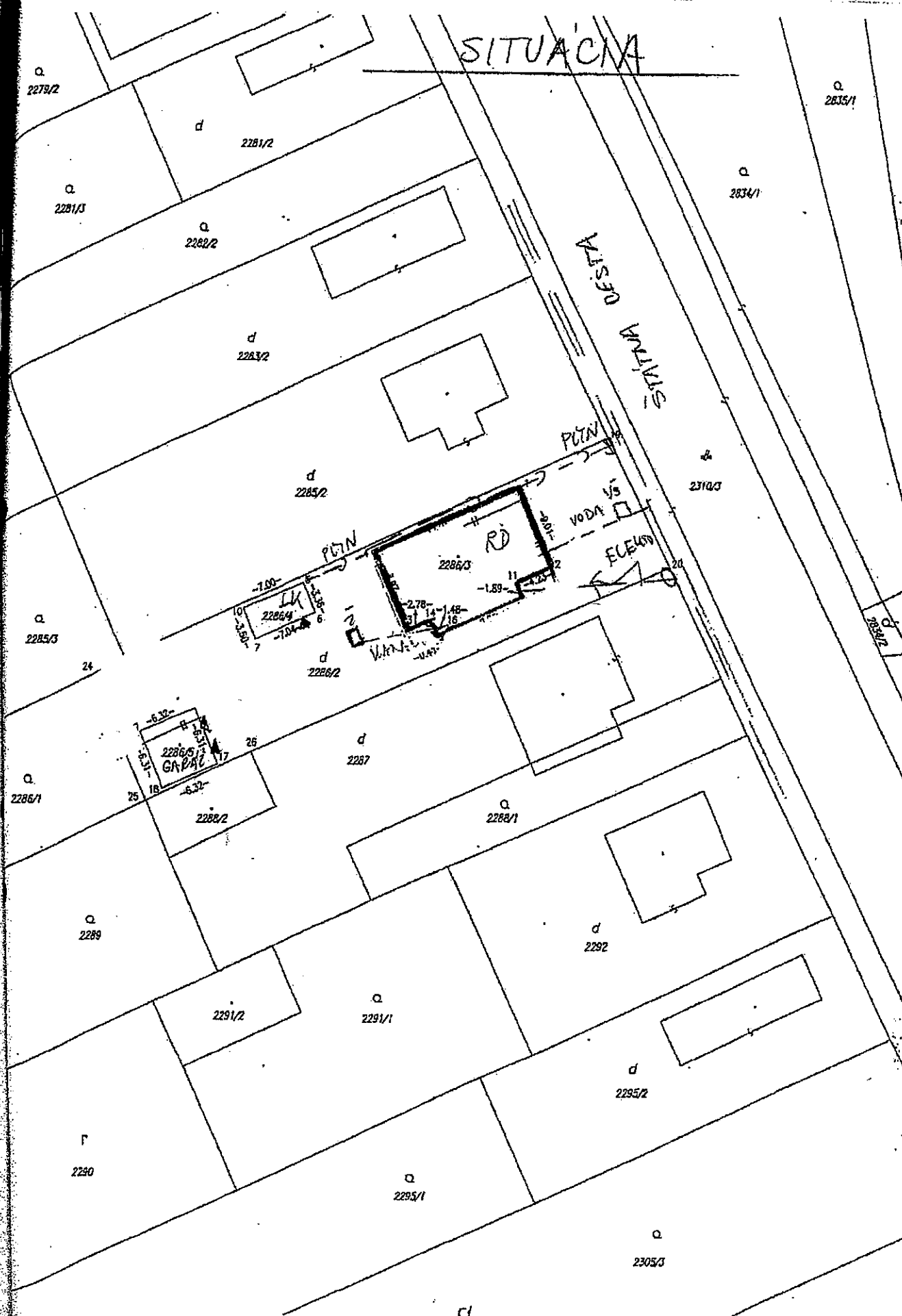
Potvrdenie sa vydáva na základe čestného prehlásenia dvoch svedkov a má slúžiť ako úradný doklad.

Mgr. Marián Uhrina
starosta

Obecný úrad
072 15 Budkovce
-2-

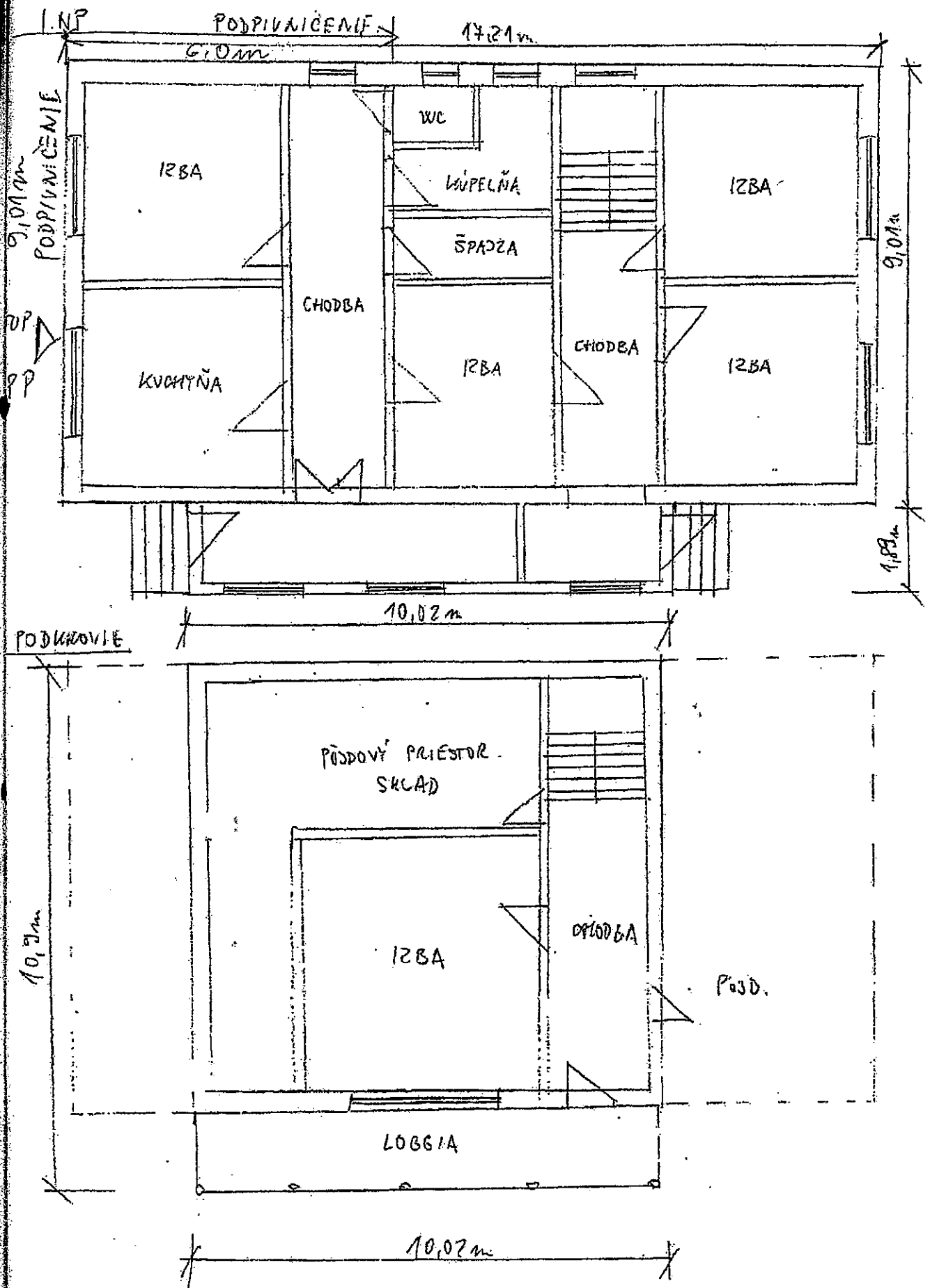
6

~~SITUACIÓ~~



PRÍLOHA ZNALECKÉHO POSUDKU

PÔDORYS K RODINNÉMU DOMU SÚP.Č. 284, BUDKOVCE.



**FOTODOKUMENTÁCIA : ROD.DOM čs. 287 s príslušenstvom
na parcele KN č. 2286/3 k.ú. BUDKOVCE
POHĽAD DO EXTERIÉRU**



Uličné domoradie



Rod.dom na parc.KN č. 2286/3



Hospodárska budova na parc. KN č. 2286/4



Garáž na parc. KN č. 2286/5

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov 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 117/2021 znaleckého denníka.

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

Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

