

Znalec: Ing. Marek Čeklovský

evidenčné číslo: 910462

Zadávateľ: DUPOS dražobná, spol. s r.o.
Tamaškovičová č. 17
917 01 Trnava

Číslo spisu /objednávky: objednávka – DD 7-2023 z 19.03.2023 - písomná

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 69/2023

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – rodinného domu súp. číslo 752 na parc. číslo 663/4 s príslušenstvom, vrátane pozemku, parc. číslo 663/3, 663/4, 663/7, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 46 (z toho 15 strán príloh)

Počet vyhotovení : 7

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: na základe objednávky DD 7-2023 z 19.03.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rodinného domu súp. číslo 752 na parc. číslo 663/4 s príslušenstvom, vrátane pozemku, parc. číslo 663/3, 663/4, 663/7, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV.

2. Účel znaleckého posudku:

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

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 13.04.2023
dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.04.2023
dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka – DD 7-2023 z 19.03.2023 od spoločnosti DUPOS dražobná, spol. s r.o.,
- Znalecký posudok č. 17/2015 vypracovaný Ing. Jozefom Hudákom, zo dňa 04.12.2015,
- Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby, vydané Okresným úradom životného prostredia Košice IV, zo dňa 25.05.1992,
- Rozhodnutie č. A/2015/14086-02/IV-FED vydané Mestom Košice, zo dňa 10.08.2015,

b) podklady získané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 3524, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV, vyhotovený 28.04.2023 cez katastrálny portál,
- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 1055, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV, vyhotovený 28.04.2023 cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu: 663/3, 663/4, 663/7, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV, vyhotovený 28.04.2023 cez katastrálny portál,
- Zameranie a nákras skutkového stavu,
- Fotodokumentácia,
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon 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 v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Opotrebenie stavby (O)

Uvádza sa v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Vek stavby (V)

Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ)

Rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie . Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávanía:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre IV.Q/2022. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č. 3524 a LV č. 1055, Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 3524, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV:

Časť A: Majetková podstata**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah
663/3	666	Záhrada	1	1	
663/4	217	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 752 evidovanej na pozemku parcelné číslo 663/4.

Stavby:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
752	663/4	10	dom		1

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. číslo	Priezvisko, meno(názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
1	Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1

Dátum narodenia
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy V-6128/2012 zo dňa 10.10.2012 v.z.504/12

Zápis prístavby, Rozhodnutie A/2015/14086-02/IV-PED, GP c. 20/2015, Rozhodnutie OU-KE-PLO-2015/027434- 2-Mer, R-2105/2015 v.z. 839/15

Iné údaje:

Zmena trvalého pobytu R-4554/2016 z 21.9.2016 - 943/16

Poznámky:

informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. 289EX 439/19 zriadením exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, P - 1128/2019 - 2170/2019

informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/ 075236 zo dňa 25.05.2021 k (V-6127/2012), Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, P-701/2021 zo dňa 31.05.2021, č.z. 267/2021

informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie c. 289EX 1/23-10 zriadením exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, P-15/2023 - č.z.12/23

informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie c. 289EX 5/23-10 zriadením exekučného, záložného práva, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, P-162023 - č.z.13/23

informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie č. 289EX 315/23 -12, JUDr. Barbora Hovanová, súdny exekútor, Exekútorský úrad Spišská Nová Ves so sídlom Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 35561416, P-335/2023, č.z. 780/2023

2

Dátum narodenia
 Soluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie o povolení vkladu darovacej zmluvy V-10415/2016 z 14.10.2016 - 944/16

Iné údaje:

Zmena adresy trvalého pobytu, R-1836/2017 zo dňa 16.03.2017 v.z. 286/2017

Poznámky:

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/ 075236 zo dňa 25.05.2021 k (V-6127/2012), Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, P-701/2021 zo dňa 31.05.2021, č.z. 267/2021

Časť C: Tarchy

Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne , a.s., so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava , IČO: 00 151 653, na parcely registra „C,, KN c. 663/3, záhrada 666 m2,663/4 zast.pl. 217m2 a dom č.s. 752 na parcele c. 663/4,Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-6127/2012 zo dňa 09.10.2012 v.z.503/12

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 289EX 439/19-24, Exekútorský úrad, JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-9609/2019 č.z. 2207/19

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 289EX 636/19-23 - JUDr. Barbora Hovanová, súd.ex., Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves. Z-2920/2020 z 17.4.2020 - 195/20

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. 289EX 568/2020-22, Exekútorský úrad, JUDr. Barbora Hovanová, súdny exekútor, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-251/2021 - číslo zmeny 26/2021

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 289EX 1/23, EÚ Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová, súd.ex., Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves. Z-728/2023 - č.z.316/23

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 289EX 5/23- 16, Exekútorský úrad, JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Z- 729/2023 č.z. 317/23

Výpis z listu vlastníctva č. 1055, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV:

Časť A: Majetková podstata**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah
663/7	157	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1

Dátum narodenia :
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva R I 252/90 - vz.43/90

Rozhodnutie PLVH -277/90-š - vz.62/90

Rozhodnutie Správy katastra Košice X -57/2010-Ch.- v.z.441/10

Rozhodnutie OPÚ Košice-Mesto, Sp.zn.2012/01766-2-An,o zmene druhu pozemku, zápis G.P. č. 27/2012,Z- 6956/2012 v.z.501/12

Iné údaje:

Zmena adresy trvalého pobytu, R-1723/12 zo dňa 19.07.2012 v.z. 364/2012

Poznámky:

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/ 075236 zo dňa 25.05.2021 k

(V-6127/2012), Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, P 70

2

Dátum narodenia :
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva R I 252/90 - vz.43/90

Rozhodnutie PLVH -277/90-ša - vz.62/90

Rozhodnutie Správy katastra Košice X -57/2010-Ch.- v.z.441/10

Rozhodnutie OPÚ Košice-Mesto, Sp.zn.2012/01766-2-An,o zmene druhu pozemku, zápis G.P. č. 27/2012,Z- 6956/2012 v.z.501/12

Iné údaje:

Zmena adresy trvalého pobytu, R-1722/12 zo dňa 19.07.2012 v.z. 363/2012

Poznámky:

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/ 075236 zo dňa 25.05.2021 k (V-6127/2012), Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, P 701/2021 zo dňa 31.05.2021, č.z. 267/2021

Časť C: Ďalšie údaje

Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne , a.s., so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava , IČO: 00 151 653, na parcelu registra „C,, KN c. 663/7.Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-6127/2012 zo dňa 09.10.2012 v.z.503/12

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.04.2023
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 13.04.2023
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 13.04.2023

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia domu nebola poskytnutá. Vek rodinného domu bol určený na základe kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie stavby, vydané Okresným úradom životného prostredia Košice IV, zo dňa 25.05.1992. Vek prístavby rodinného domu bol určený na základe rozhodnutia č. A/2015/14086-02/IV-FED vydaného Mestom Košice, zo dňa 10.08.2015. Tieto roky používam pre výpočet veku stavby pre účel ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- vonkajšia terasa na parc. číslo 663/3 nie je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby: - rodinný dom súp. číslo 752, na parc. číslo 663/4, k.ú. Barca
- vonkajšia terasa na parc. číslo 663/3

Príslušenstvo : - ploty: - plot predný
- plot od suseda
- studne: - vŕtaná studňa
- vonkajšie úpravy :

- vodovodná prípojka
- kanalizačná prípojka
- prípojka elektriny
- prípojka plynu
- spevnené plochy betónová dlažba
- vonkajšie schody
- oporné múry
- bazén
- záhradné jazierko

Pozemky: - parc. číslo 663/3, 663/4, 663/7, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom súp. číslo 752, na parc. číslo 663/4 k.ú. Barca

Jedná sa o samostatne stojací dom na Radlinského ulici č. 15 v mestskej časti Barca, v Košiciach. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom. Rodinný dom je murovaný, pôdorysného tvaru L. nachádza sa v zástavbe rodinných domov. Rodinný dom bol postavený v roku 1992. V roku 2015 bola k zadnej časti domu pristavaná prístavba. Dom je dvojpodlažný, s podlažiami posunutými o polovicu konštrukčnej výšky podlažia. Dom má hlavný vstup orientovaný od ulice. Je napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod zemného plynu a elektrickú sieť.

Dispozičné riešenie:

I. PP- garáž, chodba so schodiskom, šatník, kúpeľňa, sklad

I. NP- predsieň, hala, kuchyňa, špajza, šatník, schodisko, 3x izba, kúpeľňa, pracovňa, nahrávacie štúdio

TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z betónu s vodorovnou izoláciou. Nosné a obvodové murivo nadzemného podlažia je murované z tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Suterénne murivo je betónové. Deliace konštrukcie sú murované z tehál. Strop nad I. NP je železobetónový monolitický. Strecha je väznicová sedlová, drevený krov. Krytina strechy je z AZC vlnoviek. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Parapety sú z hliníkového plechu. Schodisko je oceľové s nástupnicami a podstupnicami z tvrdého dreva. Úprava fasády je akrylátovou omietkou. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Vnútorne keramické obklady sú v kúpeľniach a v kuchyni pri kuchynskej linke. Dvere sú drevené hladké alebo čiastočne zasklené. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vybavené horizontálnymi žalúziami. Podlahy obytných miestností sú plávajúce laminátové podlahy. Podlahy ostatných miestností - keramická dlažba. Vykurovanie je ústredné, kotlom na zemný plyn. Na prízemí je podlahové teplovodné vykurovanie. Ohrev teplej úžitkovej vody je zabezpečený kotlom ÚK. Rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja - plastové potrubie. WC je súčasťou kúpeľní, vybavené wc misou so zabudovanou nádržkou. V kúpeľňa v suteréne je vybavená sprchovacím kútom a wc misou so zabudovanou nádržkou. Kúpeľňa na prízemí je vybavená rohovou akrylátovou vaňou, keramickým umývadlom a wc misou so zabudovanou nádržkou. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou tvaru U so zabudovanými spotrebičmi, plynová varná doska, umývačka riadu, digestor. Drezové umývadlo je rohové silgranitové. Kanalizácia je z PVC potrubia a vyúsťuje do verejnej kanalizácie. Elektroinštalácia je svetelná a motorická- ističe. V hale je umiestnený krb s krbovou vložkou. V jednej izbe sa nachádza vstavaná skriňa.

Prístavba je založená na základovej doske s hydroizoláciou, nosnú konštrukciu prístavby tvorí oceľová konštrukcia, obvodový plášť je zhotovený z tepelnoizolačných sendvičových stenových panelov ISOFIRE WALL, stenové panely sú ohňovzdorné. Strešný plášť tvoria strešné panely ISOFIRE ROOF, vonkajšia povrchová úprava panelov je náterom. Klampiarske konštrukcie sú z poplastovaného plechu. Vonkajšie dvere prístavby sú plastové. Podlahy miestnosti sú plávajúce laminátové. Vykurovanie je kotlom na zemný plyn. Elektroinštalácia je svetelná, motorická, poistkové automaty.

Celkovo môžem rodinný dom hodnotiť ako štandardne vybavený, vzhľadom na použité technológie, stavebné materiály a prevedenie stavebných prác.

Vzhľadom na celkový stav objektu, stanovujem celkovú životnosť odborným odhadom na 100 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. PP	1992	6,17*12,30	75,89	120/75,89=1,581
1. NP	1992	12,03*12,30+3,75*6,37	171,86	
1. NP	2015	4,96*8,38	41,56	
Spolu 1. NP			213,42	120/213,42=0,562

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-
	13.3 z hliníkového plechu	-	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	75	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	200
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.2.b podlahové teplovodné	770	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155

26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	6130	7790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.1 z tvrdého dreva (1 ks)	85	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	20	30
34	Zdroj teplej vody		
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	-	40
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150
	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) (6 bm)	-	330
37	Vnútorňé vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	20	60
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	80	80
40	Vnútorňé obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
42	Kozub		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280
44	Vstavané skrine		
	44.1 (1 ks)	-	35
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	665	1560

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6130 + 665 * 1,581)/30,1260$	238,38
1. NP	$(7790 + 1560 * 0,562)/30,1260$	287,68

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1992	31	69	100	31,00	69,00
1. NP	1992	31	69	100	31,00	69,00
1. NP - prístavba	2015	8	69	77	10,39	89,61

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1992		
Východisková hodnota	$238,38 \text{ €/m}^2 * 75,89 \text{ m}^2 * 3,412 * 1,02$	62 959,83
Technická hodnota	69,00% z 62 959,83	43 442,28
1. NP z roku 1992		
Východisková hodnota	$287,68 \text{ €/m}^2 * 171,86 \text{ m}^2 * 3,412 * 1,02$	172 065,45
Technická hodnota	69,00% z 172 065,45	118 725,16
1. NP - prístavba z roku 2015		
Východisková hodnota	$287,68 \text{ €/m}^2 * 41,56 \text{ m}^2 * 3,412 * 1,02$	41 609,68
Technická hodnota	89,61% z 41 609,68	37 286,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	62 959,83	43 442,28
1. nadzemné podlažie	213 675,13	156 011,59
Spolu	276 634,96	199 453,87

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 vonkajšia terasa na parc. číslo 663/3**

Vonkajšia terasa sa nachádza za rodinným domom na parc. číslo 663/3. Základy sú betónové pod nosnými stĺpmi. Nosnou konštrukciou sa drevené stĺpy. Strecha je pultová. Krytina je z polykarbonátu. Podlaha je z betónovej dlažby.

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	2009	3,6*8,45	30,42	18/30,42=0,592

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 stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	1990

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1990 + 0 * 0,592)/30,1260$	66,06

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66,06 \text{ €/m}^2 * 30,42 \text{ m}^2 * 3,412 * 1,02$	6 993,70
Technická hodnota	72,00% z 6 993,70	5 035,46

2.2.2 predný plot

Jedná sa o oplotenie parc. číslo 663/3 zo strany od komunikácie. Základy sú betónové. Stĺpiky sú oceľové. Výplň plotu je z oceľových profilov v rámoch. Dĺžka plotu je 19,20 m. V oplotení sú umiestnené jedny plotové vráta a jedny plotové vrátka z kovových profilov. Plot bol vybudovaný a daný do užívania v roku 2092.

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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	19,20m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	23,04m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 19,20 m
Pohľadová plocha výplne: $19,2 * 1,2 = 23,04 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot predný	1992	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,20\text{m} * 7,47 \text{ €/m} + 23,04\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,412 * 1,02$	2 973,38
Technická hodnota	38,00 % z 2 973,38 €	1 129,88

2.2.3 plot od susedov

Plot oddeľuje pozemok od suseda z bočnej a zadnej strany. Základy sú betónové okolo stĺpikov. Stĺpiky sú oceľové. Výplň plotu je z pozinkovaného pletiva. Výška plotu od terénu je 1,5 m. Dĺžka plotu je 61,50 m. Plot bol vybudovaný a daný do užívania v roku 1992.

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	61,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	92,25m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 61,50 m
Pohľadová plocha výplne: 61,50*1,5 = 92,25 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot od susedov	1992	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(61,50m * 5,64 €/m + 92,25m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,412 * 1,02$	5 255,62
Technická hodnota	22,50 % z 5 255,62 €	1 182,51

2.2.4 vrтанá studňa

Vrtaná studňa má hĺbku 12,0 m Bola vyhotovená v roku 1992. Predpokladanú životnosť stanovujem na základe technického stavu na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vŕtaná studňa	1992	31	69	100	31,00	69,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} * 12\text{m}) * 3,412 * 1,02$	2 932,17
Technická hodnota	69,00 % z 2 932,17 €	2 023,20

2.2.5 vodovodná prípojka

Prípojka vody z verejného vodovodu je PVC potrubím. Prechádza cez pozemok parc. číslo 663/3 vedie do rodinného domu. Do užívania bola daná v roku 1992 a jej dĺžka je 8,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	1992	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,02$	1 227,36
Technická hodnota	22,50 % z 1 227,36 €	276,16

2.2.6 kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je z PVC kanalizačných rúr a prechádza cez pozemok parc. číslo 663/3. Kanalizačná prípojka je napojená do verejnej kanalizácie. Do užívania bola daná v roku 1992 a jej dĺžka je 9,30 m.

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: 9,3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1992	31	49	80	38,75	61,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,3 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,02$	918,55
Technická hodnota	$61,25 \% \text{ z } 918,55 \text{ €}$	562,61

2.2.7 prípojka elektriny

Rodinný dom je napojený na elektrickú NN sieť zemnou káblovou prípojkou z existujúceho vzdušného el. vedenia. Prípojka bola zrealizovaná v roku 1992, dĺžka prípojky je cca 10,80 m.

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) káblová 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 €/bm
Počet merných jednotiek: 10,8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	1992	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,412 * 1,02$	555,15
Technická hodnota	22,50 % z 555,15 €	124,91

2.2.8 prípojka plynu

Prípojka plynu je vedená cez pozemok parc. číslo 663/3. Dĺžka plynovej prípojky DN 25 je 8,00 m. Do užívania bola daná v roku 1992.

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	1992	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,02$	425,15
Technická hodnota	38,00 % z 425,15 €	161,56

2.2.9 spevnené plochy betónová dlažba

Spevnená plocha sa nachádza na parc. číslo 663/3 pred vstupom do rodinného domu, vstupom do garáže a chodník okolo domu. Plocha je vyhotovená z betónovej dlažby na podklade monolitického betónu.

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.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $8,2*2,6+1,25*9,75+0,6*1,90+0,60*4,30+0,95*8,10+1,20*17,30+1,25*3,15+0,85*1,8+3,40*4,40 = 86,11 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy betónová dlažba	2006	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$86,11 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 1,02$	3 979,80
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 3 979,80 \text{ €}$	2 626,67

2.2.10 vonkajšie schody

Vonkajšie schody sa nachádzajú pred vstupom do suterénu. Jedná sa o betónové schodisko obložené keramikou dlažbou.

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm} \text{ stupňa}$
Počet merných jednotiek: $5*0,85 = 4,25 \text{ bm} \text{ stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody	1992	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,25 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,412 * 1,02	189,03
Technická hodnota	38,00 % z 189,03 €	71,83

2.2.11 oporné múry

Oporné múry slúžia na výškové oddelenie vjazdu do garáže. Oporné múry sú vyhotovené z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $6*0,3*1,0 = 1,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oporné múry	2014	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 1,02$	270,31
Technická hodnota	85,00 % z 270,31 €	229,76

2.2.12 bazén

Bazén sa nachádza za rodinným domom na parc. číslo 663/3. jedná sa o laminátový bazén osadený v teréne.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.7. Laminátový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$6,5*3,6*1,2 = 28,08 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
bazén	2014	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,08 \text{ m}^3 \text{ OP} * 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 1,02$	5 774,58
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 5 774,58 \text{ €}$	4 735,16

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom súp. číslo 752, na parc. číslo 663/4, k.ú. Barca	276 634,96	199 453,87
vonkajšia terasa na parc. číslo 663/3	6 993,70	5 035,46
Ploty		
plot predný	2 973,38	1 129,88
plot od susedov	5 255,62	1 182,51
Celkom za Ploty	8 229,00	2 312,39
vŕtaná studňa	2 932,17	2 023,20
Vonkajšie úpravy		
vodovodná prípojka	1 227,36	276,16
kanalizačná prípojka	918,55	562,61
prípojka elektriny	555,15	124,91
prípojka plynu	425,15	161,56
spevnené plochy betónová dlažba	3 979,80	2 626,67
vonkajšie schody	189,03	71,83
oporné múry	270,31	229,76
bazén	5 774,58	4 735,16
Celkom za Vonkajšie úpravy	13 339,93	8 788,66
Celkom:	308 129,76	217 613,58

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

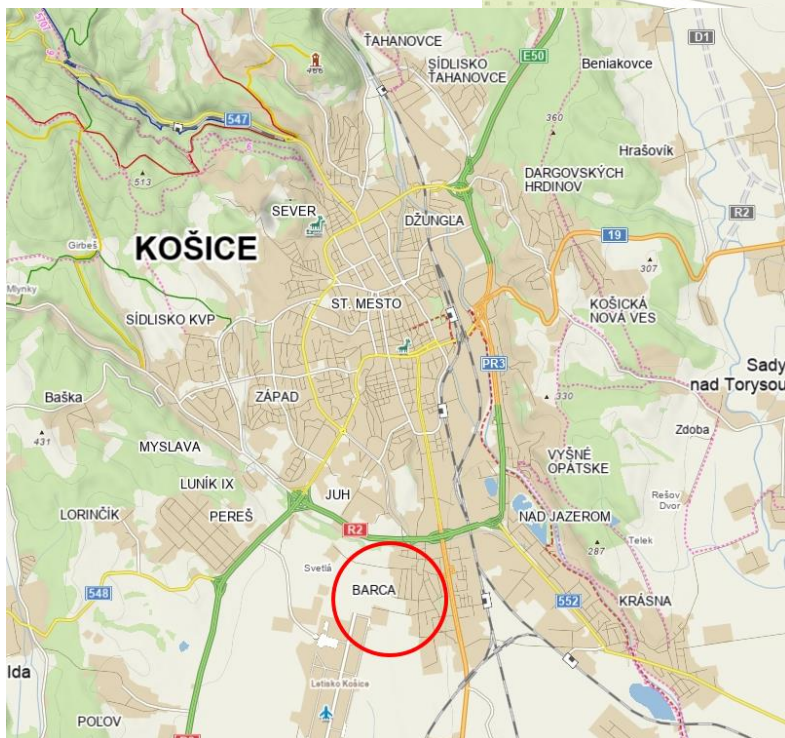
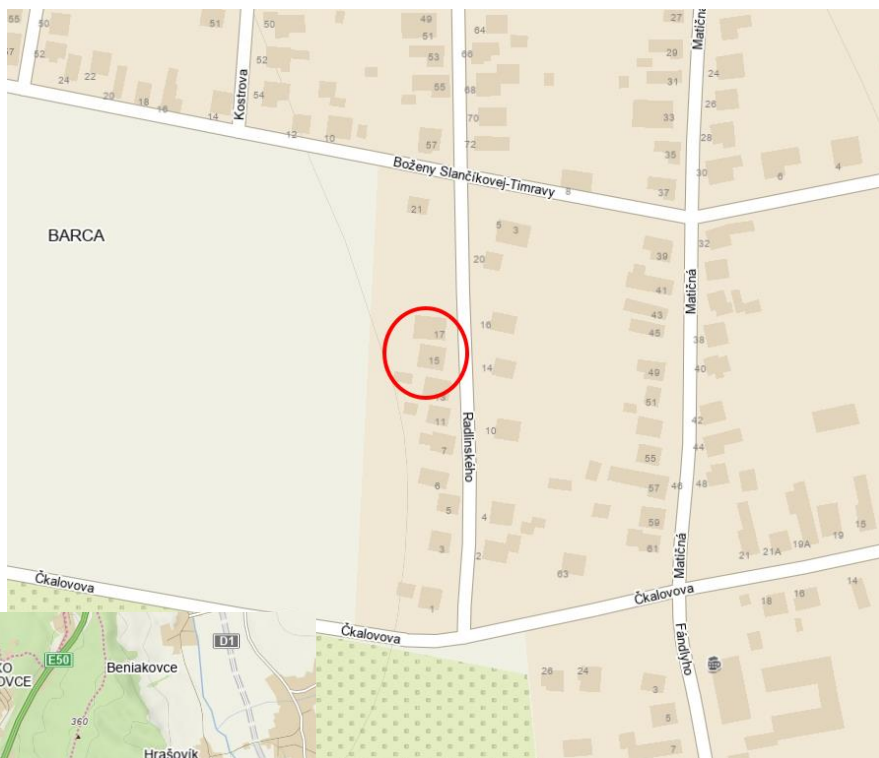
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza na parc. číslo 663/4, k.ú. Barca. Rodinný dom je situovaný v zástavbe rodinných domoch, na Radlinského ulici č. 15, krajského mesta, na jeho okraji určeného na bývanie. Prístup je z miestnej asphaltovej komunikácie (parc. číslo 663/7, LV č. 1055 vlastník Tibor Fričovská Marta Fričovská).

Dom je samostatne stojací, s jedným nadzemným podlažím a suterénom. V okolí je zástavba prevažne rodinných domov. Hodnotený rodinný dom sa nachádza na rovinnom pozemku, orientácie na juhovýchod a juhozápad.

Predmetná lokalita v meste Košice vzhľadom na svoje umiestnenie patrí medzi lukratívne lokality pre účely bývania.

Obec Košice - Barca má základnú infraštruktúru obce a je samostatnou stavebnou



súčasťou okresu Košice IV. Dopravné spojenie do mesta Košice je autobusovou a električkovou dopravou, zástavka autobusu a električky je do 5 min. pešo. Cesta do mesta MHD a vlastným autom do 10 min. V miestnej komunikácii sa nachádzajú obecné rozvody verejného rozvodu elektriny, rozvod vodovodu, rozvod kanalizácia a rozvod zemného plynu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Hodnotená nehnuteľnosť – rodinný dom s príslušenstvom a pozemkom je určený na bývanie. V čase konania miestnej obhliadky bol rodinný dom trvalo obývaný. Nehnuteľnosť neprináša výnos. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

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

LV č. 3254:

- Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, na parcely registra „C“, KN č. 663/3, záhrada 666 m², 663/4

zast.pl. 217m² a dom č.s. 752 na parcele c. 663/4, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-6127/2012 zo dňa 09.10.2012 v.z.503/12

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 289EX 439/19-24, Exekútorský úrad, JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-9609/2019 č.z. 2207/19
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 289EX 636/19-23 - JUDr. Barbora Hovanová, súd.ex., Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves. Z-2920/2020 z 17.4.2020 - 195/20
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. 289EX 568/2020-22, Exekútorský úrad, JUDr. Barbora Hovanová, súdny exekútor, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-251/2021 - číslo zmeny 26/2021
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 289EX 1/23, EÚ Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová, súd.ex., Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves. Z-728/2023 - č.z.316/23
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 289EX 5/23-16, Exekútorský úrad, JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-729/2023 č.z. 317/23

LV č. 1055:

- Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, na parcelu registra „C,, KN c. 663/7. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-6127/2012 zo dňa 09.10.2012 v.z.503/12

Iné rizika v danej lokalite neboli zistené.

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Na trhu nehnuteľnosti je v tejto lokalite dopyt vyrovnaný s ponukou. Nehnuteľnosť je situovaná v intraviláne obce Košice, v mestskej časti Košice - Barca. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú štandardné rodinné domy. Technický stav nehnuteľnosti je veľmi dobrý, nehnuteľnosť je vybavená štandardne. Územie je rovinaté. Z hľadiska inžinierskych sietí je dom napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrinu. Prístup k nehnuteľnosti je po miestnej asfaltovej komunikácii. Vstup na pozemok je z Radlinského ulice. Na zastavanej ploche sa nachádza rodinný dom s príslušenstvom. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, tvorí ho vonkajšia terasa, prípojky na inžinierske siete a oplotenie. Z hľadiska umiestnenia k svetovým stranám je orientácia hlavných miestnosti na juhovýchod a juhozápad. Hranice pozemku sú v teréne určené oplotením.

V obci je situovaný Krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, nemocnica, kompletná sieť obchodov a služieb. V okolí nehnuteľnosti sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva.

Nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti mestskej hromadnej dopravy, doprava v okolí nehnuteľnosti je zabezpečená autobusom, železnicou a taxislužbou. V mieste sa nachádzajú všetky objekty občianskej vybavenosti a prírodná lokalita – park sa nachádza nad 1000 m od nehnuteľnosti.

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí obytného domu je ovplyvnená bežnou prašnosťou a hlučnosťou od dopravy.

Nehnuteľnosť neprináša výnos. Z hľadiska ďalšieho rozvoja je v tejto lokalite zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností. Celkovo môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako dobrú.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydananej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciacie 0,7. Koeficient polohovej diferenciacie je v doporučenom intervale a vyjadruje pomer medzi technickými hodnotami a dosahovanými trhovými cenami v danom čase v meste Košice – lokalita Košice - Barca.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	8	16,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	2,100	6	12,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	2,100	5	10,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
13	Obč. vybav.(úrad,y,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	I.	2,100	10	21,00

	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,385	8	3,08
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,400	9	12,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,700	8	5,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,070	4	0,28
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,400	20	28,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	236,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 236,95 / 180$	1,316
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 217\ 613,58 \text{ €} * 1,316$	286 379,47 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok v zmysle LV č. 3524, k.ú. Barca

Zastavané plochy a nádvoria – pozemok rovinatý v zastavanom území obce Košice - Barca, k.ú. Barca. Pozemok sa nachádza južným smerom od centra mestskej časti. Jedná sa o pozemok s prístupom z asfaltovej komunikácie – parc. číslo 663/7. Pozemok pozostáva z dvoch parciel s celkovou výmerou 883 m². Parcela číslo 663/4 je zastavaná rodinným domom, na parc. číslo 663/3 sa nachádza vonkajšia terasa. V mieste je MHD, autobusová doprava, cesta autom do centra mesta Košice trvá cca 10 min. Poloha nehnuteľnosti vzhľadom k dopravným väzbám je veľmi dobrá. Možnosť napojenia na verejné rozvodné siete el. energie, vodovodu, kanalizácie, plynovod. Oblasť je bez rušivých vplyvov, vplyvu zápachu z priemyselnej výroby, poľnohospodárskej výroby exhalátov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
663/3	záhrada	666,00	1/1	666,00
663/4	zastavaná plocha a nádvorie	217,00	1/1	217,00
Spolu výmera				883,00

Obec: Košice
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 2,40 * 1,00$	5,6448
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 5,6448$	149,93 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 663/3	$666,00 \text{ m}^2 * 149,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	99 853,38
parc. č. 663/4	$217,00 \text{ m}^2 * 149,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 534,81
Spolu		132 388,19

3.2.1.2 pozemok v zmysle LV č. 1055, k.ú. Barca

Na pozemku parc. číslo 663/7 sa nachádza prístupová komunikácia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
663/7	zastavaná plocha a nádvorie	157,00	1/1	157,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,3520
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,3520$	62,47 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 663/7	$157,00 \text{ m}^2 * 62,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 807,79
Spolu		9 807,79

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. číslo 752 na parc. číslo 663/4 s príslušenstvom, vrátane pozemku parc. číslo 663/3, 663/4, 663/7, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom súp. číslo 752, na parc. číslo 663/4, k.ú. Barca	262 481,29
vonkajšia terasa na parc. číslo 663/3	6 626,67
Ploty	
plot predný	1 486,92
plot od susedov	1 556,18
Spolu za Ploty	3 043,11
vŕtaná studňa	2 662,53
Vonkajšie úpravy	
vodovodná prípojka	363,43
kanalizačná prípojka	740,39
prípojka elektriny	164,38
prípojka plynu	212,61
spevnené plochy betónová dlažba	3 456,70
vonkajšie schody	94,53
oporné múry	302,36
bazén	6 231,47
Spolu za Vonkajšie úpravy	11 565,88
Spolu stavby	286 379,47
Pozemky	
pozemok v zmysle LV č. 3524, k.ú. Barca - parc. č. 663/3 (666 m ²)	99 853,38
pozemok v zmysle LV č. 3524, k.ú. Barca - parc. č. 663/4 (217 m ²)	32 534,81
pozemok v zmysle LV č. 1055, k.ú. Barca - parc. č. 663/7 (157 m ²)	9 807,79
Spolu pozemky (1 040,00 m²)	142 195,98
Všeobecná hodnota celkom	428 575,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	429 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristodvadsaťdeväťtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 28.04.2023

Ing. Marek Čeklovský

IV. PRÍLOHY

- Objednávka – DD 7-2023 z 19.03.2023 od spoločnosti DUPOS dražobná, spol. s r.o.
- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 3524, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV, vyhotovený 28.04.2023 cez katastrálny portál,
- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 1055, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV, vyhotovený 28.04.2023 cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu: 663/3, 663/4, 663/7, k.ú. Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV, vyhotovený 28.04.2023 cez katastrálny portál,
- Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby, vydané Okresným úradom životného prostredia Košice IV, zo dňa 25.05.1992,
- Rozhodnutie č. A/2015/14086-02/IV-FED vydané Mestom Košice, zo dňa 10.08.2015
- Nákres stavby
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti.