

Znalec: Ing. Martin Hromják

znalec v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Trnava

Číslo spisu (objednávky): elektronická DD 023-2023 zo dňa 15.08.2023

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.114/2023***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností **na ulici SNP 468/116 v katastrálnom území Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves**, a to:

Nehuteľnosti evidované na LV č.977:

- dom súp.č.468 na parc.č.1914 s príslušenstvom a pozemkom

- parc.č.1913 – záhrada s výmerou 821m²

- parc.č.1914 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 612m²

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 33 (14)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovíť všeobecnú hodnotu nehnuteľností **na ulici SNP 468/116** v katastrálnom území Kropachy, obec Kropachy, okres Spišská Nová Ves, a to **domu súp.č.468 na parc.č.1914** s príslušenstvom a pozemkom parc.č.1913 – záhrada s výmerou 821m² a parc.č.1914 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 612m².
Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.977.

2. Účel znaleckého posudku: speňaženie majetku úpadcu formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.08.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 10.10.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka DD 023-2023 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.08.2023
- Historický list vlastníctva číslo vložky 655
- Žiadosť o vydanie, resp. zaslanie dokumentácie alebo rozhodnutia v súvislosti s rodinným domom súp.č.468 v Kropachoch – odpoveď, zaslaná Štátny archív v Košiciach, Archív Spišská Nová Ves dňa 25.09.2023
- Mesto Kropachy – Žiadosť o vydanie dokumentácie rodinného domu – odpoveď, zaslalo Mesto Kropachy 24.08.2023

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.977, k.ú. Kropachy, vytvorený ISKN dňa 26.08.2023
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Kropachy, vytvorená ISKN dňa 26.08.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke dňa 30.08.2023
- Obhliadka a zameranie skutočného stavu vykonané dňa 30.08.2023
- Dostupné historické mapy a fotografie s web stránok historickekropachy.sk, staremapy.sk
- Informácie o porovnateľných ponukách dostupné v lokalite v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

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

Vyhláška MS 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.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z., 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z., 315/2016 Z.z., 211/2023)

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

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 v znení nasl.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 734055 – Výpočet obstavaného priestoru

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2023

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície použitých pojmov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
- **Drobnými stavbami** sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25m² a výška 5,0m, napr. kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia pre nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich časti); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha.** Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m², má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

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 2.Q.2023

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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. 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. Používa sa 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. Používa sa 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.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * K_{PD} [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov www.nehnuteľnosti.sk a ďalšie.

V k.ú. Krompachy boli zistené nasledovné ponuky rodinných domov:

- **Na Starej ceste** je v dražbe dvojpodlažná časť dvojdomu so sedlovou plechovou strechou, pôvodný stav, v suteréne dielňa, kotolne, sklady, WC, na prízemí dvojizbový byt, všetky siete, hospodárska stavba s garážou, skladmi, svahovitý pozemok 494m², za 30 300 Eur,

- **dvojizbová dvojpodlažná časť dvojdomu**, plastové okná od ulice, zateplený strop, staršia rekonštrukcia kúpeľne so sprchou, v suteréne dielňa, vykurovanie kachľovec, prietokový ohrev vody, šporák PB, pozemok 796m², za 53 000 Eur

- **viacgeneračný dom (3i+4i byt)** so sedlovou strechou s obytným podkrovím, garážou, čiastočné podpivničenie, čiastočná rekonštrukcia r.1990, UP 280m², vykurovanie plynovým kotlom na pozemku 500m² za 140 000 Eur

- **veľký dom so zobytným podkrovím, podpivničený**, s tehlovým obkladom fasády, zrekonštruovaný a upravený na podnikanie – 12 miestností + zázemie, UP 355m², na pozemku 941m² za 157 500 Eur

Ponuka podobných nehnuteľností nie je dostatočná, niektoré nehnuteľnosti sú v ponuke dlhší čas, pričom nie sú známe realizované ceny uskutočnených obchodov, ani technický stav a vybavenie ponúkaných nehnuteľností, rovnako špecifiká lokality, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Vzhľadom k uvedenému považujem porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty za menej vhodnú z dôvodu nedostatku podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.977 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 26.08.2023

Okres : 810 Spišská Nová Ves

Obec : 543268 Krompachy

Kat.ú. : 829307 Krompachy

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc.č.1913 – záhrada s výmerou 821m²
- parc.č.1914 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 612m²

STAVBY

Rodinný dom súp.č.468 na parc.č.1914

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1027/96 - 491/96;

Poznámky:

Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, Mlynská 2, súdny exekútor Mgr. Ing. Radoslav Kešefak Ex 492/06R - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva zo dňa 3.9.2008 v prospech : mal.Mária Sekeráková, Veterná 8, 055 01 Margecany, mal.Helena Sekeráková, Veterná 8, 055 01 Margecany, mal.Veronika Sekeráková, Veterná 8, 055 01 Margecany, Jozefína Sekeráková, Športovcov 9, 914 01 Trenčianska Teplá, Slavomíra Sekeráková, SNP 116, 053 42 Krompachy na nehn.: dom s.č.468 na parc.č.1914, parcely 1914, 1913. P2 289/2008 zo dňa 17.9.2008 - 500/08;

Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, Mlynská 2, súdny exekútor Mgr. Ing. Radoslav Kešefak EX 492/06R - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti zo dňa 13.9.2011 v prospech : mal.Mária Sekeráková, SNP 116, 053 42 Krompachy, nar.18.3.1991, mal.Helena Sekeráková, SNP 116, 053 42 Krompachy, nar.15.2.1997, mal.Veronika Sekeráková, SNP 116, 053 42 Krompachy, nar.29.9.1998, Jozefína Sekeráková, Športovcov 9, 914 01 Trenčianska Teplá, nar.1.6.1985, Slavomíra Sekeráková, SNP 116, 053 42 Krompachy, nar.1.12.1986 na nehn.: dom s.č.468 na parc.č.1914, parcely reg. C KN 1914, 1913. P 776/2011 zo dňa 21.9.2011 - 524/2011;

Okresný súd Prešov vyhlasuje konkurz uznesením 5Odk/63/2019-18 zo dňa 6.2.2019 na majetok dlžníka : Jozef Sekerák, nar. 9.5.1960, bytom 086 42 Osikov 150 na nehn.: dom s.č.468 na parc.č.1914, parcely reg. C KN 1913, 1914. P 70/2019 zo dňa 22.2.2019 - 116/2019;

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 1 Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, Mlynská 2, súdny exekútor Mgr. Ing. Radoslav Kešefak EX 492/06R - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 13.9.2011 v prospech : mal.Mária Sekeráková, SNP 116, 053 42 Krompachy, nar.18.3.1991, mal.Helena Sekeráková, SNP 116, 053 42 Krompachy, nar.15.2.1997, mal.Veronika Sekeráková, SNP 116, 053 42 Krompachy, nar.29.9.1998, Jozefína Sekeráková, Športovcov 9, 914 01 Trenčianska Teplá, nar.1.6.1985, Slavomíra Sekeráková, SNP 116, 053 42 Krompachy, nar.1.12.1986 na nehn.: dom s.č.468 na parc.č.1914, parcely reg. C KN 1914, 1913. Z 3062/2011 zo dňa 21.9.2011 - 524/2011;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka bola uskutočnená dňa 30.08.2023 na základe objednávky dražobnej spoločnosti, vykonaná za účasti znalca správkyne konkurznej podstaty JUDr. Lenky Jamnickej, zástupcu dražobnej spoločnosti JUDr. Stanislava Hrica a znalca Ing. Martina Hromjáka. Predmetná nehnuteľnosť bola sprístupnená a zameraná pri obhliadke.

Fotodokumentácia a obhliadka bola realizovaná znalcom dňa 30.08.2023.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Žiadna technická dokumentácia k nehnuteľnosti sa nezachovala, doklady ani informácie neposkytlo ani Mesto Krompachy, ani štátny archív. Na historickom liste vlastníctva, výpise z pozemkovoknižnej vložky č.655 sa v majetkovej podstate nehnuteľnosť spomína, vtedajšie číslo parcely 2917, avšak dátum zápisu domu do majetkovej podstaty nie je čitateľný. Zápisy sú vyhotovené v slovenčine, t.j. pravdepodobne po vzniku Československej republiky (október 1918). Preskúmaná bola historická ortofotomapa vytvorená z leteckých snímok lokality realizovaných po 2.sv.vojne do roku 1949, kde je nehnuteľnosť jednoznačne viditeľná vrátane zadnej hospodárskej stavby. Ďalej boli preskúmané na internete dostupné web stránky staremapy.sk a historickekrompachy.sk. Z fotografií a máp na stránke venovanej historickým Krompachom a informácií poskytnutých jej autorom stránky Ing. Miroslavom Dutkom je zrejmé, že v mape huty z roku 1907 je lokalita ešte nezastavaná, rovnako na nedatovanej fotografii kolónie vedľa huty (vyhotovenie pravdepodobne okolo roku 1913), ale na historickej mape územia z roku 1941 (na inej stránke je predmetná mapa datovaná do roku 1938) je už územie postupne zastavované rodinnými domami.

Z toho vyplýva, že predmetný dom bol postavený niekedy medzi rokom 1919 a 1941.

Vzhľadom na dostupné podklady, technický stav a konštrukčné vyhotovenie uvažujem so začiatkom užívania stavby v roku 1919.

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

Zistený bol nesúlad oproti stavu evidovanom v katastri nehnuteľností a skutočným stavom. Na pozemku parc.č.1914 za domom sa nachádza drevená hospodárska budova so zameranou zastavanou plochou 28m², ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností popisne ani geodeticky.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby: (LV č.977):

- Rodinný dom súp.č.468 na parc.č.1914, užívaný od roku 1919
- drevená hospodárska stavba z roku 1919

Príslušenstvo:

- plot uličný z roku 1919

Pozemok:

- parc.č.1913 – záhrada s výmerou 821m²
- parc.č.1914 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 612m²

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:

Predmetné územie je zaradené medzi existujúce obytné plochy nízkopodlažnej zástavby – územie bývania mestského typu s koeficientom zastavanosti 0,3

Zdroj: Územný plán mesta (ÚPN-O) Krompachy – Komplexný urbanistický návrh vypracovaný v júli 2002, dostupný na webovej stránke mesta

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1.1 RD súp.č.468 na parc.č.1914, SNP 116, Krompachy

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom súp.č.468 na parc.č.1914 je situovaná na východnom okraji mesta Krompachy na ulici SNP 116 pri rušnej komunikácii – hlavnom dopravnom ťahu cez mesto. Predpokladám, že dom sa užíval od roku 1919 a podľa stavu je zrejme, že bol čiastočne upravovaný cca v sedemdesiatych rokoch (časť spínačov elektriny na prízemí) a okolo roku 2000 (rozvod vody a elektrický zásobníkový ohrievač nad vaňou inštalovaný v kuchyni). Rovnako v podkroví vidno výmenu niektorých drevených prvkov.

Technický stav. V čase obhliadky bolo zrejme, že dom je viac rokov nevyužívaný a odpojený od energií – vzdušná prípojka elektriny odstrihnutá, hoci meranie spotreby je osadené (v drevenej verande), rovnako nebol nájdený vodomer na pripojovacom plastovom potrubí smerom do pivnice v dome. Dom nemá vyriešené ústredné vykurovanie ani kanalizáciu, voda z vane bola kedysi vypúšťaná pravdepodobne voľne na terén už nefunkčným prehrdzaveným potrubím vyvedeným cez obvodovú stenu domu, WC je riešené len ako suché, situované v drevenej hospodárskej stavbe za domom. Krov je v pomerne zachovalom stave, okrem latovania, pravdepodobne menený, nemá inštalovanú podstrešnú fóliu, škridle lokálne poškodené. Fasáda hlavne na severnej strane má opadané omietky, čiastočne je opadaný aj kamenný obklad soklovej časti, poškodená je aj väčšina otvorových výplní, klampiarske konštrukcie hrdzavé.

Dom je čiastočne podpivničený, má prízemie a čiastočne zobytnené podkrovie. Na prízemí boli tri izby a kuchyňa, v pôjde je vytvorená ďalšia izba. Dom je murovaný z plných tehál, takmer štvorcového pôdorysu, s malou drevenou verandou so vstupom do domu pristavanou k východnému priečeliu domu. Strecha je sedlová so škridlovou krytinou.

Suterén je prístupný zo záhradného južného priečelia dverami z exteriéru umiestnenými v strede fasády. Schodište do suterénu je priame a pokračuje k lomenému vstupu do dvoch miestností presvetleným malými oknami do ulice. Jedna z miestností kedysi pravdepodobne slúžila ako čierna kuchyňa a na stene s komínom vedľa vstupných dverí sú pozostatky stien murovaného šporáka. Do tejto miestnosti v SZ rohu miestnosti vstupuje do domu staré plastové vodovodné potrubie, ktoré je ďalej voľne vedené pozdĺž uličnej steny do susednej pivnice a cez strop k vani na prízemí. Okná sú drevené tabuľkové s jednoduchým zasklením, dvere drevené rámové s výplňou do pôvodných tesárskych zárubní. Steny z kameňa betónu v spodnej časti, ktorá je z vonku obložená kameňom, ďalej pokračuje tehlové murivo. Strop tvoria nad každou pivnicou dva oceľové nosníky (kofajnice) s pribetónovaným šikmým nábehom k spodnému pásu

oceľového nosníka. Na podlahách cementový poter. Elektroinštalácia pôvodná, vedená prevažne pre stenou. Omiety stien suterénu sú takmer celoplošne poškodené.

Na prízemie sa vstupuje cez drevenú verandu s delenými oknami s jednoduchým zasklením a dverami z južnej záhradnej fasády. Z verandy je vstup do murovanej časti domu – do pôvodnej kuchyne, kde je teraz osadená vaňa. Prízemie má priechodnú dispozíciu. Z kuchyne sa vstupuje na schodište do podkrovia a do predných priechodných izieb s pôvodnými kachľovými pecami a do ďalšej izby za dreveným schodištom, ktorá je presvetlená malým oknom na juh do záhrady.

V kuchyni je na nožičkách bez obmurovky položená smaltovaná vaňa, nad ktorou je v rohu miestnosti osadený elektrický zásobníkový ohrievač Tatramat, batéria do vane bola odmontovaná. V dvoch izbách orientovaných do ulice sú osadené pôvodné kachľovce, ostatné miestnosti nemali zabezpečené vykurovanie. Podlahy v izbách doskové, v kuchyni poter, okná dvojité drevené, dvere drevené s výplňou do tesárskych zárubní. Prízemie má vyššie stropy, svetlá výška 3m.

Do pôjdu sa dá dostať strmším dreveným doskovým schodištom z kuchyne. Cez pôjd sa vstupuje do jednej miestnosti, využívanej kedysi ako izba, bez zabezpečeného vykurovania. Na podlahe dosky. Svetlá výška v podkrovnej izbe len 2,1m. Dom sa pravdepodobne užíval od roku 1919, je bez vykonanej obnovy a modernizácie. Nemá zabezpečené ústredné vykurovanie, ani vybudované funkčné hygienické zariadenie, prípojky vody, elektriny odpojené, prípojky na kanalizáciu a plyn neboli realizované, na ulici je však možné napojenie na plyn aj verejnú kanalizáciu. Pri obhliadke neboli zistené statické poruchy.

Bez rozsiahlej rekonštrukcie a modernizácie vrátane realizácie nových prípojok na inžinierske siete nehnuteľnosť nie je možné štandardne užívať. Základná životnosť je podľa veku a technického stavu stanovená na 130 rokov.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie – prevažne murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické do oceľových nosníkov
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omiety - vápenné a vápenno-cementové hladké, hrubé
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omiety - vápenné štukové
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia len studenej vody
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná) v skladobnej hr. do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným omietnutým podhľadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
- Strecha - krov - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - pálené škridlové obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omiety - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omiety - vápenné hladké
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité drevené s doskovým ostením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky; dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter (kuchyňa), keramická dlažba (zádverie)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne – 2x kachľová pec
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkou

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná) v skladobnej hr. do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omiety - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omiety - vápenné štukové
- Výplne otvorov - okná - dvojité drevené

- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - dosky
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

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	1919	1,2*(2*17,74+4,9)	48,46	120/48,46=2,476
1. NP	1919	9,85*8,8+2*3,95	94,58	120/94,58=1,269
1. Podkrovie	1919	1,2*(4,98*3,96)	23,66	120/23,66=5,072

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.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.7.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu	-	90	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	-	-
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. do 30 cm	-	710	710
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	-
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760	760
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké, obyčajné dvojdrážkové	-	670	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	180	45

	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	45	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	-	-
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	-	190	-
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	515	-
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	-	250
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340	-
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)			
	- vyskytujúca sa položka	-	75	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	155	155
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35	-
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	-	-
	Spolu	4565	5665	2505

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	-	25	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarne kachle (2 ks)	-	90	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145	-
	Spolu	-	355	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4565 + 0 * 2,476)/30,1260$	151,53
1. NP	$(5665 + 355 * 1,269)/30,1260$	203,00
1. Podkrovie	$(2505 + 0 * 5,072)/30,1260$	83,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1919	104	26	130	80,00	20,00
1. NP	1919	104	26	130	80,00	20,00
1. Podkrovie	1919	104	26	130	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1919		
Východisková hodnota	$151,53 \text{ €/m}^2 * 48,46 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	26 317,83
Technická hodnota	20,00% z 26 317,83	5 263,57
1. NP z roku 1919		
Východisková hodnota	$203,00 \text{ €/m}^2 * 94,58 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	68 811,87
Technická hodnota	20,00% z 68 811,87	13 762,37
1. Podkrovie z roku 1919		
Východisková hodnota	$83,15 \text{ €/m}^2 * 23,66 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	7 050,91
Technická hodnota	20,00% z 7 050,91	1 410,18

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	26 317,83	5 263,57
1. nadzemné podlažie	68 811,87	13 762,37
1. podkrovné podlažie	7 050,91	1 410,18
Spolu	102 180,61	20 436,12

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Dreváreň

Dreváreň sa nachádza za domom na parc.č.1914. Táto vedľajšia stavba neevidovaná v katastri nehnuteľností je v horšom technickom stave, vykazuje zvýšené priehyby strechy. Nachádza sa tu aj suché WC, zvyšok sa kedysi využíval na sklad dreva a náradia. Budova má jednoduchý obdĺžnikový pôdorys, drevenú konštrukciu jednostranne opláštenú doskami, lokálne vymenenými, zvlakové dvere, strecha sedlová so škridlovou krytinou.

Stavbe vzhľadom na stav nosnej konštrukcie a zvýšené priehyby strešnej konštrukcie hrozí zborenie, napr pri zvýšenej záťaži vetrom, snehom. Pri predpokladanom začiatku užívania v roku 1919 uvažujem so životnosťou 110 rokov, čo sa približuje k maximálne povolenému opotrebeniu takejto stavby.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité doskami;
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené škridlové dvojdrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1919	7,35*3,75	27,56	18/27,56=0,653

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; stĺpiky s dreveným plášťom	675
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	Spolu	2510

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,584

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(2510 + 0 * 0,653)/30,1260	83,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1919	104	6	110	94,55	5,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	83,32 €/m ² *27,56 m ² *3,584*1,00	8 229,94
Technická hodnota	5,45% z 8 229,94	448,53

2.2.2 Uličný plot

Uličný plot je realizovaný na betónových základoch, podmurovke z kameňa a betónu, stĺpiky sú pôvodné betónové zhora zaoblené. Plot mal síce cca pred 20. rokmi vymenenú výplň za tenké poplastované zvarané pletivo, to je však už poprehýbané. V horšom stave je aj podmurovka, ktorá vyžaduje opravu, keďže má opadanú omietku a vypadanú maltu zo škár. Pri predpokladanom začiatku užívania v roku 1919 uvažujem so životnosťou 110 rokov, čo sa približuje k maximálne povolenému opotrebeniu takejto stavby.

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	15,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	15,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 15 m
Pohľadová plocha výplne: 15*1 = 15,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	1919	104	6	110	94,55	5,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 15,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,584 * 1,00$	4 472,72
Technická hodnota	5,45 % z 4 472,72 €	243,76

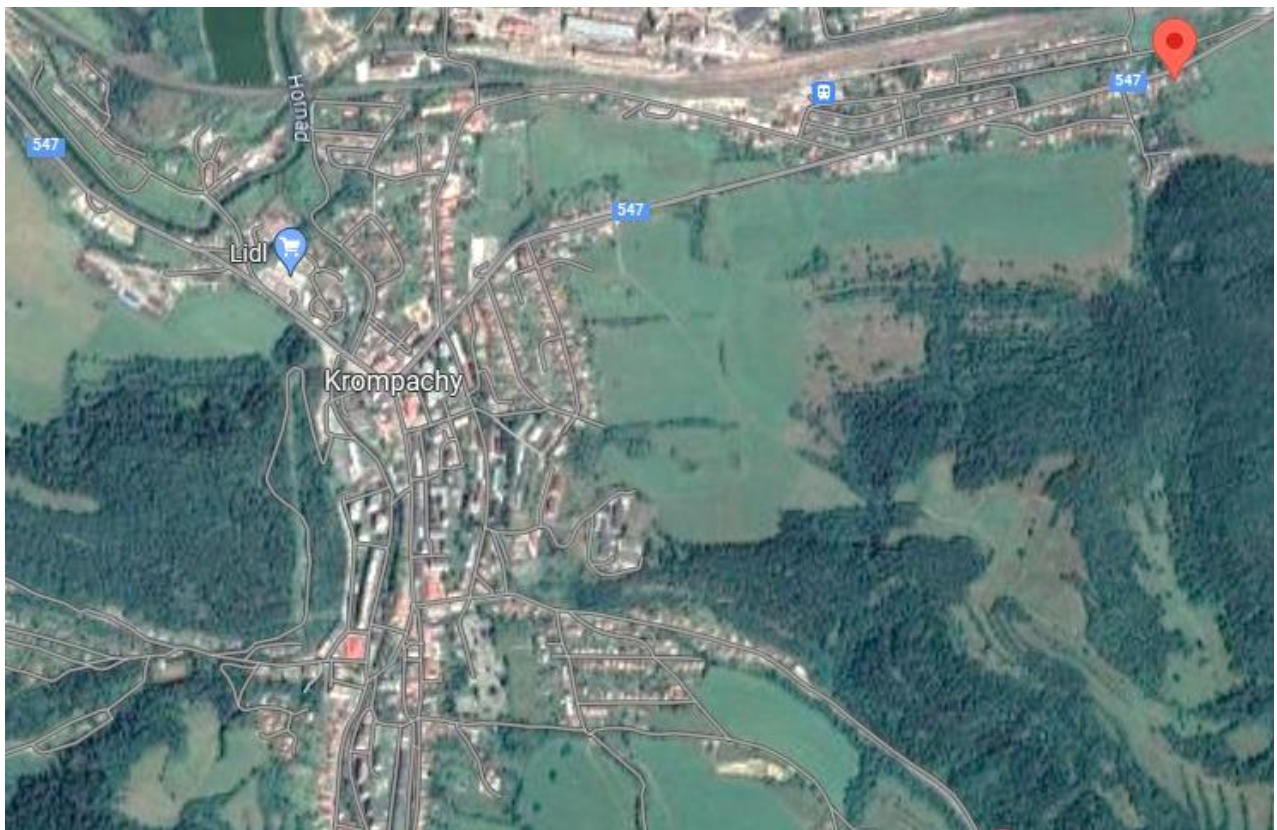
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

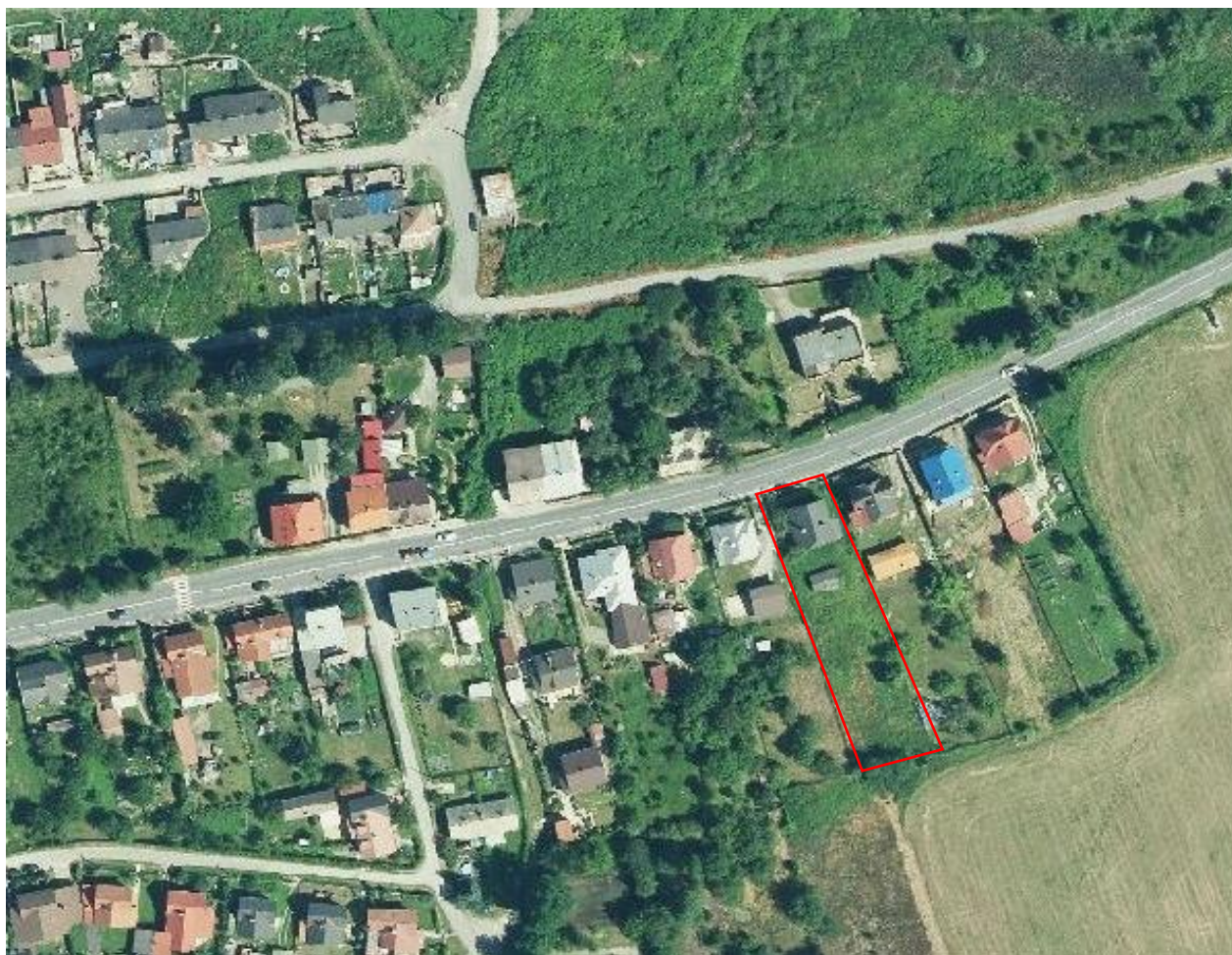
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.468 na parc.č.1914, ul.SNP 116, Krompachy	102 180,61	20 436,12
Dreváreň na parc.č.1914	8 229,94	448,53
Uličný plot	4 472,72	243,76
Celkom:	114 883,27	21 128,41

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný dom súp.č.468 s príslušenstvom sa nachádza na ulici SNP 116 v intraviláne mesta Krompachy, a to na východnom okraji blízko železničnej stanice, severne od ktorej je priemyselná zóna Kovohút, SEZ, teraz sú tu sídla viacerých firiem zo strednou i ťažšou výrobou, severne od priemyselnej zóny za Hornádom sociálne bývanie prevažne rómskej komunity. Hluk je od rušnej cesty aj z blízkej železnice. Nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej lokalite s prevažne staršími rodinnými domami. Pozemok je svahovitý, so spádom na ulicu – severný svah. Krompachy sú mesto s cca 8740 obyvateľmi, v severnej časti má rozsiahlu priemyselnú zónu, železničnú stanicu. Je tu mestský úrad, materské, základné i stredné školy, obchody, pošta, nemocnica a ďalšie vybavenie.





b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je murovaný rodinný dom, zrejme viac rokov nevyužívaný, údržba zanedbaná, v súčasnosti odpojený od energií. Na štandardné využívanie potrebuje rozsiahlu rekonštrukciu a modernizáciu vrátane dispozičných úprav, nemá doriešené vykurovanie všetkých obytných priestorov, nemá funkčnú kuchyňu ani hygienické zariadenie. Orientácia obytných miestností je prevažne nevhodná na sever do rušnej ulice, najmenšia izba na juh do záhrady, je však možná úprava i rozšírenie bývania aj do podkrovia po oprave strechy jeho zateplením a zobytnením. Nepredpokladám iný spôsob využívania ako na bývanie, prípadne spojené s drobným podnikaním vhodným do obytnej zóny.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV sú evidované ťarchy exekučného záložného práva. Dom bez rozsiahlej rekonštrukcie vrátane realizácie nových napojení na inžinierske siete nie je štandardne užívania schopný. Hospodárska stavba za domom so zastavanou plochou 28m² je v horšom technickom stave, vykazuje zvýšené priehyby nosnej strešnej konštrukcie, nie je evidovaná v katastri nehnuteľností popisne ani geodeticky.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v lokalite, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší. V lokalite na okraji mesta sa nachádzajú prevažne samostatne stojace rodinné domy postavené pred 2.svetovou vojnou. Ohodnocovaný dom je samostatne stojaci s horším priechodným dispozičným riešením, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, modernizáciu, vrátane dispozičných úprav. Ponuka pracovných miest v lokalite je obmedzená, nezamestnanosť do 15%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia obytných miestností

je prevažne na sever do rušnej ulice, najmenšia izba na juh do záhrady. Pozemok je svahovitý – severný svah, pre ďalšie rozširovanie čiastočne vhodný. V dochádznej vzdialenosti je možná autobusová aj železničná doprava. V lokalite je možnosť napojenia na vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrickú energiu, dom nemá funkčné pripojenia na energie. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu mestský úrad, materská, základná i stredná škola, obchody, pošta, nemocnica a ďalšie vybavenie. Lesy v blízkosti. V okolí zvýšený hluk a prašnosť od dopravy. Nehnuteľnosť je bez výnosu a charakterizujem ju ako priemernú.

Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,275	13	3,58
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,000	30	30,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,275	8	2,20
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,000	9	9,00
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	III.	0,500	6	3,00
	severný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	8	4,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	9	4,50
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,275	7	1,93
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	114,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 114,9 / 180$	0,638
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 21\ 128,41 \text{ €} * 0,638$	13 479,93 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú. Krompachy

Svahovitý pozemok v okrajovej časti mesta Krompachy, na LV evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie a záhrada. Na parc.č.1914 je rodinný dom, dreváreň, na parc.č.1913 je záhrada. Pozemok s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, s vyhovujúcou dostupnosťou k občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1913	záhrada	821,00	1/1	821,00
1914	zastavaná plocha a nádvorie	612,00	1/1	612,00
Spolu výmera				1 433,00

Obec:
Východisková hodnota:

Krompachy
 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - 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)	1,15
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	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	3,6225
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,6225$	18,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1913	$821,00 \text{ m}^2 * 18,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 810,84
parc. č. 1914	$612,00 \text{ m}^2 * 18,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 040,48
Spolu		25 851,32

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná tŕcha exekučného záložného práva. Nehnutelnosť je viac rokov neužívaná a neutržiavaná, na štandardné užívanie potrebuje investíciu do rozsiahlej rekonštrukcie. Drevená hospodárska stavba za domom na parc.č.1914 nie je evidovaná v katastri nehnuteľností a vykazuje statické poruchy.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia bol rodinný dom súp.č.468 na parc.č.1914 na ulici SNP 116 v katastrálnom území Kropachy, obec Kropachy, okres Spišská Nová Ves. Účelom posudku je speňaženie majetku úpadcu formou dobrovoľnej dražby.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.468 na parc.č.1914, ul.SNP 116, Kropachy	13 038,25
Dreváreň	286,16
Uličný plot	155,52
Spolu stavby	13 479,93
Pozemky	
k.ú.Kropachy - parc. č. 1913 (821 m ²)	14 810,84
k.ú.Kropachy - parc. č. 1914 (612 m ²)	11 040,48
Spolu pozemky (1 433,00 m²)	25 851,32
Všeobecná hodnota celkom	39 331,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	39 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdeväťtisícristo Eur	

V Košiciach, dňa 10.10.2023

Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka posudku DD 023-2023
- Výpis z LV č.977, k.ú.Kropachy
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Kropachy
- Historické LV
- Poskytnuté vyjadrenia k veku domu od Mesta Kropachy a Štátneho archívu
- Zamerané pôdorysy a situácia
- Fotodokumentácia



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Spišská Nová Ves	Obec	Krompachy	Katastrálne územie	Krompachy
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1914					
Kópia je nepoužiteľná na právne tikony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	26.8.2023 14:28:47					
Údaje platné k	25.8.2023 18:00:00					

31. 08. 2023

23-12-2023
Krompachy

Číslo vložky 635

A. Majetková podstata.

Radové číslo	Parcelové číslo	Popis	Katastrální plocha			Čistý důchodk podle daňového katastru		Poznámka
			ha	a	ra*	Kč	h	
		I						
1	2904	Zahrada Pola v intraviláne	11	18		1	74	číslo 2023 - 2024
1992	2914	Dům 468 s dvorem v intraviláne Póla kom ubra	5	00				
1993	2918	Zahrada v intraviláne	2	00				
		II						
1	2889	Luka Salongi	23	85		1	66	
2	2936	Póla Salongi	27	98		2	61	
3	3000	Luka Lange Hosen	34	68		1	45	

Městský úřad Krompachy

[Handwritten signature]

Zápisnice pro vložky č. V.

Čís. skl. 018-1
Státní katastrální úřad v Krompachách 1018-02

B. Vlastníctvo

Radové číslo	
	<p>v rámci súhrnnej výšky 54 100</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 1) José Diasosa v 1/4 ine b) Amma Diasosa v 1/4 ine c) Víma Diasosa v 1/4 ine d) Erel Klamanire v 1/4 ine Diasosa v 1/4 ine e) Joseiri Diasosa v 1/4 ine f) Mirelita Diasosa v 1/4 ine g) od. k tomu L. Diasosa v 1/4 ine.

- DUPOS dražobní, spol. s r.o.
Tamaškovičova
917 01 Trnava
Slovenská republika
-

Váš list číslo/zo dňa: Naše číslo: Spisová číslo:
SAKES-2023/004225-002 Gubrieha Vencelová Spišská Nová Ves
25. 09. 2023

Vec: Žiadosť o vydanie, resp. zaslanie dokumentácie alebo rozhodnutia v súvislosti s rodinným domom súpisného čísla 468 v Krompachoch - odpoveď

Štátny archív v Košiciach, pracovisko Archív Spišská Nová Ves Vám oznamuje, že kópie podkladov žiadané k rodinnému domu so súpisným číslom 468 v Krompachoch Vám nemôže zaslať, pretože v archíve sa nenačádza projektová dokumentácia ani rozhodnutia k stavbe uvedeného domu.

Mgr. Nina Palková
vedúca archívu archívu

Informačná poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón: +421961745792 E-mail: archiv_ks_sr@stav.sk IČO: 00151866
Internet



Mesto Krompachy
Mesto Krompachy, Námestie Slobody 115/1, 053 42 Krompachy
Telefón: 05347192225, mail: podatelna@krompachy.sk,
web: www.krompachy.sk

23-11-2023

Č.j.: Hindoš Ivo
Výbavuje: Ivo Hindoš

Vec

Žiadosť o vydanie dokumentácie rodinného domu - odpoveď

Text

Mesto Krompachy, stavebný úrad, Vám po preskúmaní Vašej žiadosti oznamuje, že v archíve Mesta Krompachy sa nenačádza Vám požadovaná dokumentácia rodinného domu s č. 468 na pozemku parcela C KN č. 1914 v k. ú. Krompachy.

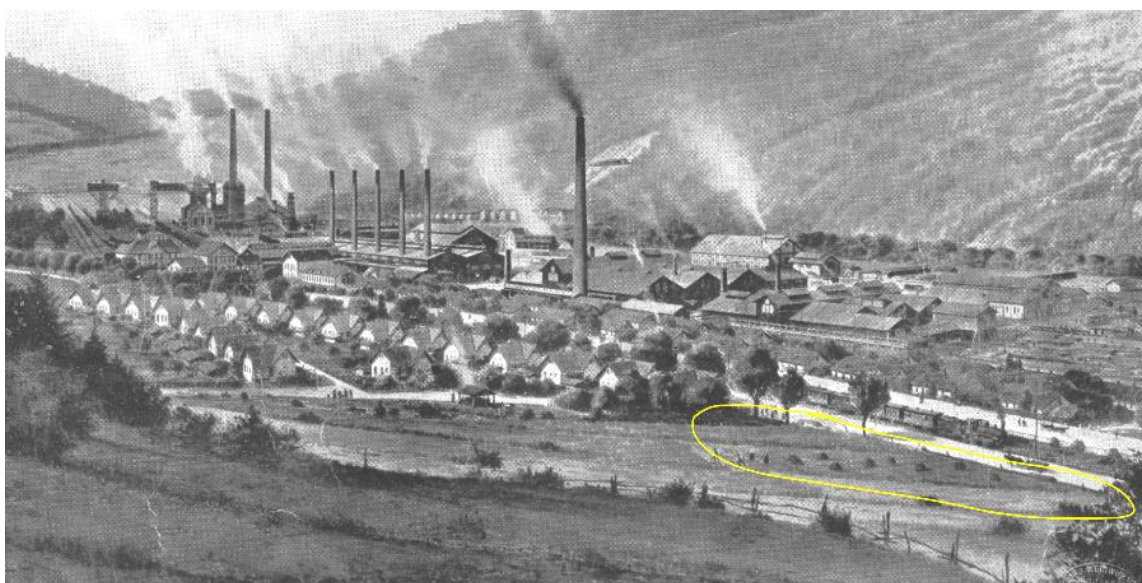
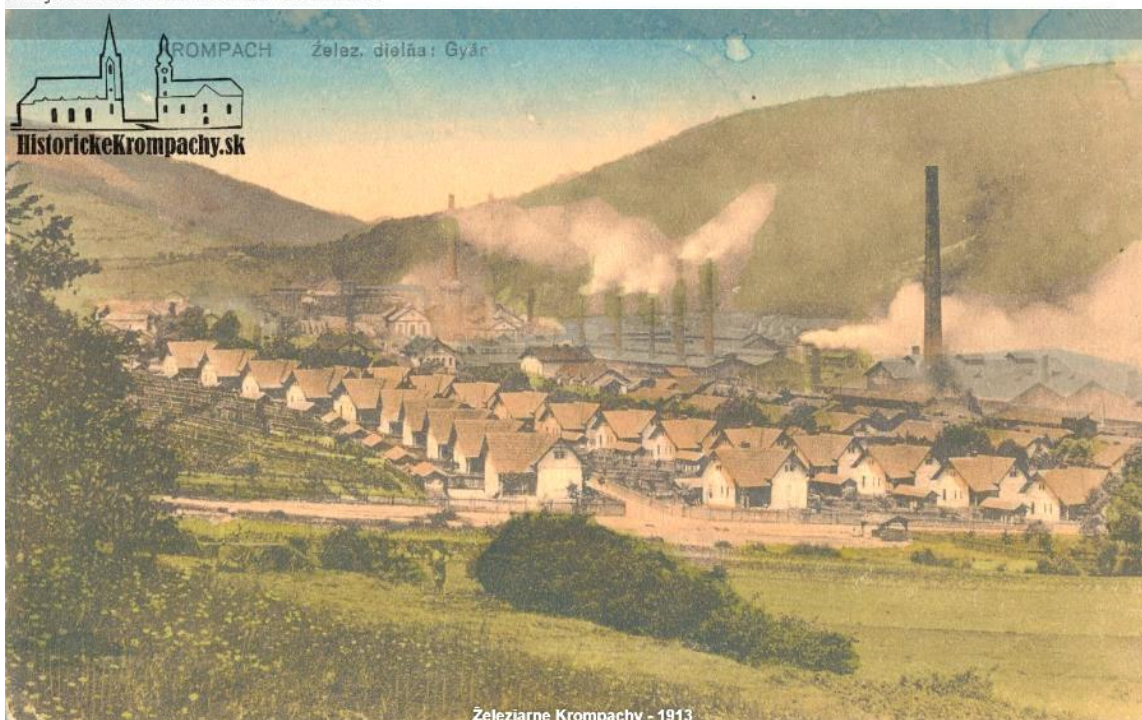
Ivo Hindoš
poverený zamestnanec stavebného úradu
Tel: 053 419 2227

Doručuje sa:
DUPOS dražobní, spol. s r.o., Tamaškovičova 172742, 917 01 Trnava, Slovenská republika

Miesto a dátum: Krompachy, 23.8.2023 podpis:



Mapa huty z knihy "Hernád Völgy magyar vasipar részvénytársaság" z roku 1907 zachytáva pôdorys huty okolité kolónie ako aj trasovanie koľajni a most cez Hornád. Kniha v zbierke L.O.

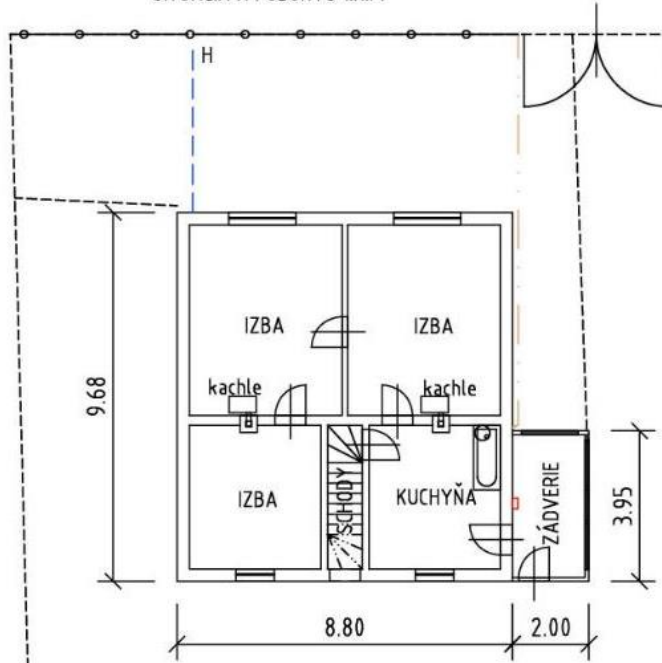




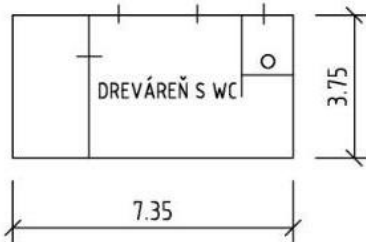
Historická mapa z roku 1941 (v iných podkladoch z roku 1938)

RD súp.č.468 na parc.č.1914, ul.SNP 116, k.ú.KROMPACHY

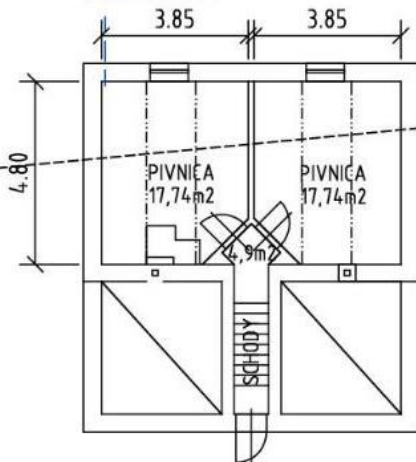
SITUÁCIA A PODORYS 1.N.P.



parc.č.1914

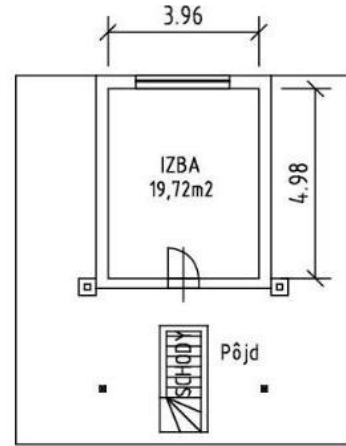


PODORYS 1.P.P.



parc.č.1913

PODORYS PODKROVIA



PLYN	---
KANALIZÁCIA	- . - . - .
VODOVOD	- - - - -
PRÍPOJKA NN	- . - . - .
PLOT	○ ○
HRANICE KN	- - - - -

Rodinný dom súp.č.468 na parc.č.1914, Kropachy, SNP 116



Pohľad na dom zo záhrady, hospodárska drevostavba na parc.č.1914 neevidovaná v KN



Spodné podlažie – schodište, pivnica



Spodné podlažie – druhá pivnica s voľným rozvodom vody, prízemie – meranie elektriny vo verande



Prízemie – bývalá kuchyňa s inštalovanou vaňou a bojlerom, predná izba prístupná z kuchyne s kachľovcom



Prízemie – druhá izba s kachľovcom, malá zadná južná izba



Prízemie – schodište do podkrovia z kuchyne, podkrovia, izba v podkroví



Prízemie – schodište do podkrovia z kuchyne, podkrovia, izba v podkroví



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 114/2023

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

Podpis znalca