

Znalec: Ing. Marek Čeklovský

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

Číslo spisu /objednávky: objednávka – DD 11-2022 z 17.02.2022 - písomná

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 78/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – rodinný dom súp. číslo 7 na pozemku parc. číslo 221, vrátane pozemku, parc. číslo 220, 221, k.ú. Porostov, obec Porostov, okres Sobrance za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 32 (z toho 9 strán príloh)

Počet vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: na základe objednávky DD 11-2022 z 17.02.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností – rodinného domu súp. číslo 7 na pozemku parc. číslo 221, vrátane pozemku parc. číslo 220, 221, k.ú. Porostov, obec Porostov, okres Sobrance.

2. Účel znaleckého posudku:

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

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 11.03.2022
dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.03.2022
dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka – DD 11-2022z 17.02.2022 od spoločnosti DUPOS dražobná, spol. s r.o.
- Znalecký posudok č. 85/2008 vypracovaný Ing. Jozefom Šoltýsom, zo dňa 25.08.2008,
- Potvrdenie vydané obcou Porostov zo dňa 18.08.2008,
- Čestné vyhlásenie o veku stavby, zo dňa 20.08.2008, podpísané vlastníkom nehnuteľnosti
- Nákres stavby zo znaleckého posudku č. 85/2008, vypracovaného Ing. Jozefom Šoltýsom,

b) podklady získané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 9, k.ú. Porostov, obec Porostov, okres Sobrance, vytvorený 28.03.2022 cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu: 220, 221, k.ú. Porostov, obec Porostov, okres Sobrance, vytvorená 28.03.2022 cez katastrálny portál,
- Zameranie a nákres skutkového stavu,
- Fotodokumentácia,
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 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 neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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 a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majitelia nehnuteľnosti odmietnu sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

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

prílohy č.1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre IV.Q/2021. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č. 9, k.ú. Porostov, obec Porostov, okres Sobrance.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 9, k.ú. Porostov, obec Porostov, okres Sobrance :

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

<i>Parcelné číslo</i>	<i>Výmera (m²)</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Umiest. pozemku</i>	<i>Právny vzťah</i>
220	3211	orná pôda	1	1
221	1169	zastavaná plocha a nádvorie	15	1

Stavby:

<i>Súpisné číslo</i>	<i>na parcele číslo</i>	<i>Druh stavby</i>	<i>Popis stavby</i>	<i>Druh chrn. n.</i>	<i>Umiest. stavby</i>
7	221	10	rod. dom		1

Časť B : Vlastníci

1

Dátum narodenia:

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Poznámka P 85/2015-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z poverenia záložného veriteľa DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava (pôvodne Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155)-zo dňa 11.5.2015- č.z.63/2015
R-340/2021-Oznámenie o postúpení pohľadávky-V 573/2008-č.z.9/22;
- Poznámka P 194/2015 - Poznamenáva sa, že dňa 09.09.2015 nám bolo doručené Oznámenie o dobrovoľnej dražbe DD PS0127/15 na nehnuteľnosť vedenú na LV 9, dražobníkom: Platiť sa oplatí s.r.o., Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 45684618 - č.z. 160/15
- Poznámka P-199/2017-Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 93988/19 (pôv.Ex 5069/16), Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD. (pôv.JUDr. Peter Molnár PhD.) na nehnuteľnosť, ktorá je na LV v prospech Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35697270-č.z.82/17-R-191/2020-č.z.23/20
- Poznámka P-217/2020-Upovedomenie o začatí exekúcie 284EX 308/20 zo dňa 21.08.2020-zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam vedeným na LV 9 vo vlastníctve povinného a to: pozemky registra 'C' parc.č. 220 orná pôda o výmere 3211 m², parc.č. 221 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1169 m² a stavba rodinný dom s.č. 221 postavený na KKN parc.č. 221 v prospech: Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, 825 22, Bratislava 26 od Exekútorický úrad

- Michalovce so sídlom Štefana Kukuru 12, súdny exekútor JUDr. Michal Kruppa-
č.z.46/20
- Poznámka P-218/2020-Upovedomenie o začatí exekúcie 284EX 308/20 zo dňa 21.08.2020-
upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností vedených na LV 9 vo
vlastníctve povinného a to: pozemky registra 'C' parc.č. 220 orná pôda o výmere
3211 m2, parc.č. 221 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1169 m2 a stavba
rodinný dom s.č. 221 postavený na CKN parc.č. 221 v prospech: Wüstenrot
poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, 825 22, Bratislava 26 od Exekútorský úrad
Michalovce so sídlom Štefana Kukuru 12, súdny exekútor JUDr. Michal Kruppa-
č.z.47/20
- Poznámka P-255/2021-Návrh na zápis poznámky DD PSO127/15 zo dňa 18.08.2021-
Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe nehnuteľností zapísaných na LV 9 vo
vlastníctve povinného a to: pozemky registra 'C' parc.č. 220 orná pôda o výmere
3211 m2, parc.č. 221 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1169 m2 a stavba
rodinný dom s.č. 221 postavený na CKN parc.č. 221, od dražobníka: Platiť sa oplatí
s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto-č.z.36/21
- Poznámka P-41/2022-Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou
dobrovoľnej dražby záložným veriteľom DPS financial consulting, s.r.o., so sídlom
Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava-č.z.10/22
- Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V 574/2008 - č.z. 32/2008,

Časť C: Ľarchy

- 1 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/124439/08 vedenej na LV - 9,
parc. 221, 220 a rod.dom č.s. 7 na parc. 221 v prospech: DPS financial consulting, s.r.o.,
Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava (pôvodne Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy
1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155) - V 573/2008 - záložná zmluva - č.z. 33/08. R-
340/2021-Oznámenie o postúpení pohľadávky- V 573/2008-č.z.9/22
- 1 Z-1314/2017-Exekučný príkaz EX 93988/19 (pôv.Ex 5069/16), Exekútorský úrad
Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.(pôv.JUDr. Peter Molnár PhD.)
zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, ktorá je na LV v prospech Orange
Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35697270-č.z.92/17-R-191/2020-
č.z.23/20
- 1 Z-867/2020-Začatie exekúcie 284EX 308/20 zo dňa 21.08.2020-zriadenie exekučného
záložného práva k nehnuteľnostiam vedeným na LV 9 vo vlastníctve povinného a to:
pozemky registra 'C' parc.č. 220 orná pôda o výmere 3211 m2, parc.č. 221 zastavaná plocha
a nádvorie o výmere 1169 m2 a stavba rodinný dom s.č. 221 postavený na CKN parc.č. 221
v prospech: Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, 825 22, Bratislava 26 od
Exekútorský úrad Michalovce so sídlom Štefana Kukuru 12, súdny exekútor JUDr. Michal
Kruppa-č.z.48/20

Iné údaje:

- 1 R-191/2020- zmena súdneho exekútora zo dňa 15.06.2020-č.z.23/20
- 1 R-340/2021-Oznámenie o postúpení pohľadávky-
V 573/2008-č.z.9/22

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.03.2022
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 11.03.2022

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 11.03.2022

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Nehnuteľnosť bola sprístupnená bez prítomnosti vlastníka nehnuteľnosti. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe podkladov zo znaleckého posudku č. 85/2008 vypracovaný Ing. Jozefom Šoltýsom, zo dňa 25.08.2008. Vek rodinného domu bol určený na základe čestného prehlásenia k veku stavby, zo dňa 20.08.2008.

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:

- garáž na parc. číslo 221 nie je evidovaná v popisných údajoch katastra,

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

Stavby: - rodinný dom súp. číslo 7 na parc. číslo 221, k.ú. Porostov,
- garáž na parc. číslo 221

Príslušenstvo : - ploty - plot od ulice
- studne - kopaná studňa
- vonkajšie úpravy - vodovodná prípojka
- kanalizačná prípojka
- žumpa
- spevnená plocha betónová

Pozemky: - parc. číslo 220, 221, k.ú. Porostov, obec Porostov, okres Sobrance

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 7 na parc. číslo 221, k.ú. Porostov

Jedná sa o samostatne stojací rodinný dom. Rodinný dom je murovaný, obdĺžnikového pôdorysného tvaru, nachádza sa v zástavbe rodinných domov v obci Porostov. Rodinný dom bol postavený v roku 1957. Dom je jednopodlažný, bez podpivničenia. Dom má hlavný vstup orientovaný z dvora. Je napojený na verejnú elektrickú sieť.

Dispozičné riešenie:

I. NP - zádverie, chodba, 4x izba, kuchyňa, kúpeľňa, komora

TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z betónu s vodorovnou izoláciou. Nosné a obvodové murivo prízemnia je zmiešané, murované z kameňa a plnej pálenej tehly. Deliace konštrukcie sú murované z tehál. Strop je drevený trámový strop s rovným podhl'adom. Strecha je sedlová. Krytina strechy je z AZC šablón na latách. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Parapety sú z pozinkovaného plechu. Úprava fasády je striekanou vápennou omietkou a plastovým obkladom. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Vnútorne keramické obklady sú v kúpeľni a v

kuchyni. Dvere drevené hladké, plné alebo čiastočne zasklene. Okná sú drevené dvojité doskovým ostentím. Podlahy obytných miestností boli z PVC, v čase obhliadky bol na podlahách len cementový poter. Podlahy ostatných miestností - keramická dlažba. Rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja - ocelové pozinkované potrubie. Kúpeľňa je vybavená ocelovou smaltovanou vaňou. Kuchynská linka bola demontovaná. Kanalizácia je z kameninového potrubia a vyúsťuje do žumpy. Elektroinštalácia je svetelná a motorická – poistky.

Celkovo môžem rodinný dom hodnotiť ako pod štandardne vybavený, vzhľadom na použité technológie, stavebné materiály a prevedenie stavebných prác. Údržba domu bola zanedbaná. Vnútorne vybavenie bolo demontované a interiér domu je značne poškodený. Rodinný dom vyžaduje rozsiahlu okamžitú rekonštrukciu.

Vzhľadom na bežnú údržbu a technický stav, s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie objektu stanovujem celkovú životnosť lineárnou metódou 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]	kzP
1. NP	1957	8,32*6,38-3,19*1,23+5,73*12,06	118,26	120/118,26=1,015

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
3	Podmurovka			
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720	0	720,0
4	Murivo			
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150	0	1150,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	40	96,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	80	80,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760	40	456,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	10	517,5
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	30	325,5
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	50	27,5
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			

	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45	50	22,5
15	Obklady fasád			
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	230	20	184
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	80	27,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	30	238,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	90	12,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	90	28,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	30	38,5
	Spolu	6470		4902,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	10	22,5
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	60	12,0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	90	5,5
	40.4 vane (1 ks)	15	20	12,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	80	29,0
	Spolu	270		81,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6470 + 270 * 1,015)/30,1260$	$(4902,5 + 81 * 1,015)/30,1260$	223,86	165,46

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1957	65	35	100	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$223,86 \text{ €/m}^2 * 118,26 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	71 702,65

Východisková hodnota poškodeného podlažia	165,46 €/m ² *118,26 m ² *2,851*0,95	52 997,05
Technická hodnota	35,00% z 52 997,05	18 548,97

Poškodenosť stavby: $(71\,702,65\text{€} - 52\,997,05\text{€}) / 71\,702,65\text{€} * 100\% = 26,09\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 garáž na parc. číslo 221

Garáž sa nachádza na parc. číslo 221. Jedná sa o prízemný murovaný objekt prestrešený pultovou strechou. Murivo je murované z tehál a pórobetónových tvárnic. Strop je drevený trámový s viditeľnými trámami. Strecha je pultová, krytina je z AZC vlnitých dosiek. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vráta sú ocelové otočné. Podlaha je betónová hrubá. Fasáda je upravená vápennou zdrsenou omietkou. Vnútorne omietky sú vápennocementové hladké. Elektroinštalácia je svetelná.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1976	1,2*(4,54*5,08)	27,67	18/27,67=0,651

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185

14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
21	Kovové mreže	
	- vyskytujúca sa položka	40
	Spolu	4165

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4165 + 295 * 0,651)/30,1260$	144,63

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144,63 \text{ €/m}^2 * 27,67 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	10 838,98
Technická hodnota	$42,50\% \text{ z } 10 838,98$	4 606,57

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 plot predný**

Plot oddeľuje nehnuteľnosť od cesty a predzáhradku od dvora. Základy sú betónové, podmurovka je betónová, stĺpiky sú ocelové. Výplň plotu je z ocelového pletiva v rámoch. Dĺžka plotu je 23,83 m. Plot bol vybudovaný a daný do užívania v roku 1970.

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	23,83m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	23,83m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	23,83m 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: $4,67+8,32+5,95+4,89 = 23,83 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $23,83*1,0 = 23,83 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot od ulice	1970	52	3	55	94,55	5,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(23,83\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 23,83\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	5 440,43
Technická hodnota	$5,45 \% \text{ z } 5 440,43 \text{ €}$	296,50

2.3.2 kopaná studňa

Kopaná studňa má hĺbku 13,0 m. Bola vyhotovená v roku 1955. Studňa je vykladaná z kameňa opatrená betónovou skružou a oceľovým poklopom. Predpokladanú životnosť stanovujem na základe technického stavu odborným odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 13 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kopaná studňa	1955	67	33	100	67,00	33,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 3\text{m}) * 2,851 * 0,95$	4 785,59
Technická hodnota	33,00 % z 4 785,59 €	1 579,24

2.2.2 vodovodná prípojka

Prípojka vody z zo studne je z ocelového potrubia. Prechádza cez pozemok parc. číslo 221 a vedie do rodinného domu. Do užívania bola daná v roku 1976 a jej dĺžka je 16,55 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	970,98
Technická hodnota	8,00 % z 970,98 €	77,68

2.3.4 kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je z kameninových kanalizačných rúr a prechádza cez pozemok parc. číslo 221. Kanalizačná prípojka je napojená do žumpy. Do užívania bola daná v roku 1976 a jej dĺžka je 12,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 033,95
Technická hodnota	8,00 % z 1 033,95 €	82,72

2.3.5 žumpa

Žumpa sa nachádza na parc. číslo 221. Jedná sa o železobetónovú monolitickú žumpu s ocelovým poklopom. Objem žumpy je cca 13,0 m³.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,15 * 3,90 * 1,60 = 13,42 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13,42 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,851 * 0,95	3 921,16
Technická hodnota	8,00 % z 3 921,16 €	313,69

2.2.6 spevnená plocha betónová

Spevnené plochy tvoria prístupové chodníky ku obom vstupom do rodinného domu. Povrch je z monolitického betónu na podklade zo štrkodrvi. Spevnená plocha bola vybudovaná v roku 1976. Celková výmera je 14,94 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 11,05*0,60+0,60*2,59+0,56*12,06 = 14,94 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha betónová	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14,94 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 2,851 * 0,95	443,08
Technická hodnota	8,00 % z 443,08 €	35,45

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom súp. číslo 7 na parc. číslo 221, k.ú. Porostov	56 507,55	19 777,64
garáž na parc. číslo 221	10 838,98	4 606,57
plot od ulice	5 440,43	296,50
kopaná studňa	4 785,59	1 579,24
Vonkajšie úpravy		
vodovodná prípojka	970,98	77,68

kanalizačná prípojka	1 033,95	82,72
žumpa	3 921,16	313,69
spevnená plocha betónová	443,08	35,45
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 369,17	509,54
Celkom:	83 941,72	26 769,49

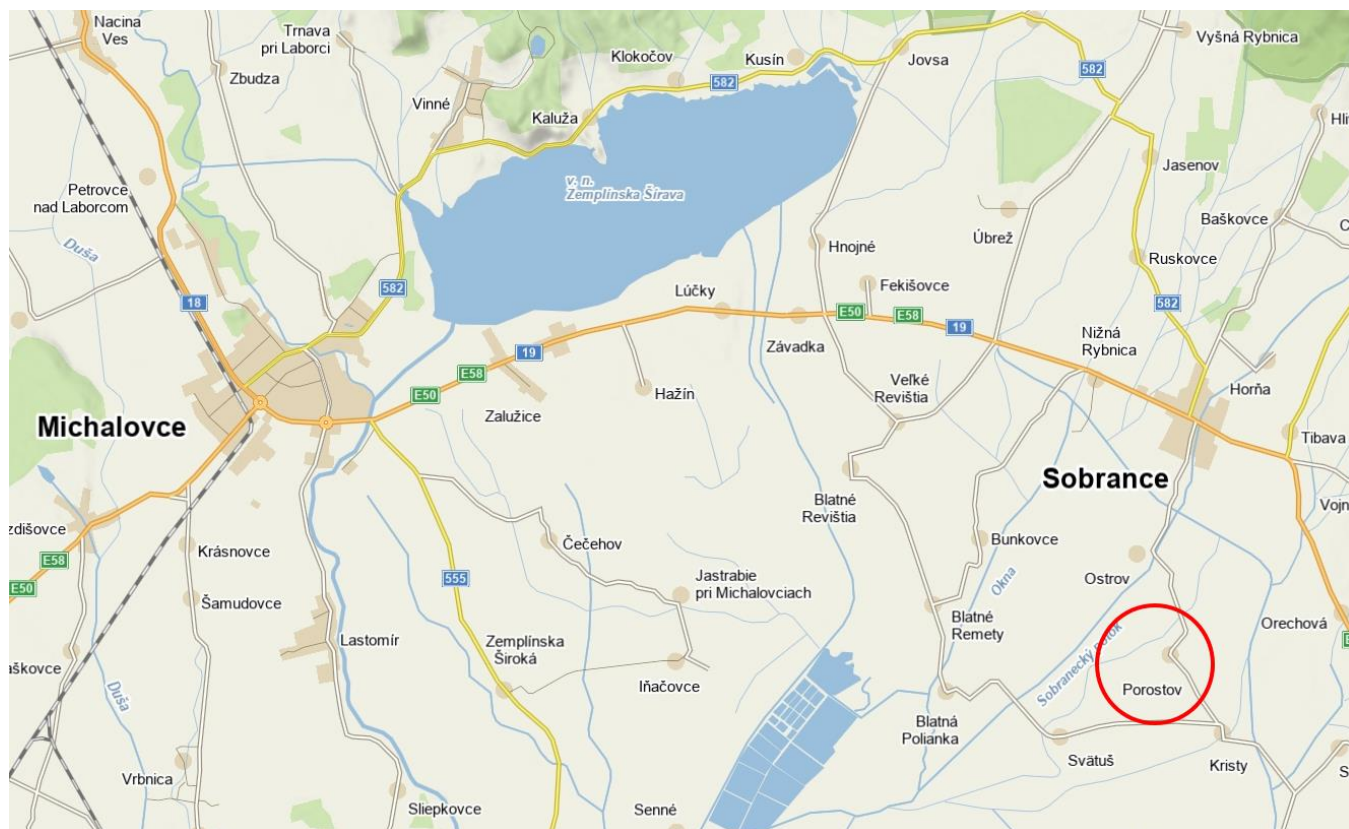
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Porostov v zástavbe rodinných domov. Obec Porostov sa nachádza 6 km južne od okresného mesta Sobrance a 26 km východne od Michaloviec. Dom je umiestnený pri hlavnej ceste. Nehnuteľnosť je prístupná z verejnej komunikácie. V obci je situovaný obecný úrad, kostol. Počet obyvateľov je cca 200.

Na trhu nehnuteľnosti je v tejto lokalite dopyt nižší ako ponuka. Nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe rodinných domov. Z hľadiska inžinierskych sietí je dom napojený verejný rozvod elektriny.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti

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

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. 9:

- Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/124439/08 vedenej na LV - 9, parc. 221, 220 a rod.dom č.s. 7 na parc. 221 v prospech: DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava (pôvodne Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155) - V 573/2008 - záložná zmluva - č.z. 33/08. R-340/2021-Oznámenie o postúpení pohľadávky- V 573/2008-č.z.9/22
- Z-1314/2017-Exekučný príkaz EX 93988/19 (pôv.Ex 5069/16), Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.(pôv.JUDr. Peter Molnár PhD.) zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, ktorá je na LV v prospech Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35697270-č.z.92/17-R-191/2020-č.z.23/20
- Z-867/2020-Začatie exekúcie 284EX 308/20 zo dňa 21.08.2020-zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam vedeným na LV 9 vo vlastníctve povinného a to: pozemky registra 'C' parc.č. 220 orná pôda o výmere 3211 m², parc.č. 221 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1169 m² a stavba rodinný dom s.č. 221 postavený na CKN parc.č. 221 v prospech: Wüstenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17, 825 22, Bratislava 26 od Exekútorický úrad Michalovce so sídlom Štefana Kukuru 12, súdny exekútor JUDr. Michal Kruppa-č.z.48/20

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Na trhu nehnuteľnosti v tejto lokalite je dopyt nižší ako ponuka. Nehnuteľnosť je situovaná na okraji obce Porostov. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú prevažne štandardné rodinné domy. Územie je rovinaté, zakladanie je bez mimoriadnych vplyvov. Z hľadiska inžinierskych sietí je možnosť napojenia na verejný vodovod, rozvod elektriny a telekomunikačné rozvody. Prístup k nehnuteľnosti je po miestnej asfaltovej komunikácii (par. číslo 382/1, LV č. 678, vlastník Obec Porostov). Z hľadiska umiestnenia k svetovým stranám je orientácia hlavných miestností prevažne na juhovýchod.

Hranice pozemku sú v teréne určené oplotením. Doprava v okolí nehnuteľnosti je zabezpečená autobusom .

V obci je situovaný obecný úrad. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí nehnuteľností je dobrá. Prírodná lokalita – les je vo vzdialenosti nad 1000 m od nehnuteľnosti. Zakladanie je bez mimoriadnych vplyvov. Z hľadiska ďalšieho rozvoja je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu viac ako desaťnásobná oproti súčasnej zástavbe. Nehnuteľnosť neprináša výnos. Celkovo môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako veľmi problematickú. Rodinný dom vyžaduje okamžitú rozsiahlu rekonštrukciu.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciácie 0,35. Koeficient polohovej diferenciácie je

v rámci doporučeného intervalu a vyjadruje pomer medzi technickými hodnotami a dosahovanými trhovými cenami v danom čase v obci Porostov.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,035	13	0,46
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,193	30	5,79
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,035	8	0,28
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,350	10	3,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,193	9	1,74
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,050	6	6,30
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,193	7	1,35
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,350	10	3,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,193	8	1,54
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,050	9	9,45
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	I.	1,050	7	7,35
	možnosť výstavby ďalších objektov, vrátane hlavných s rezervou plochy viac ako desaťnásobnou				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	V.	0,035	20	0,70
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	65,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 65,5 / 180$	0,364
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 25\,540,82 \text{ €} * 0,364$	9 296,86 €

3.2 POZEMKY

Zastavané plochy a nádvorcia – pozemok rovinatý v zastavanom území obce Porostov, k.ú. Porostov, mimo centra obce. Pozemok pozostáva z dvoch parciel s celkovou výmerou 4380 m². V mieste je autobusová, cesta autom do okresného mesta Sobrance trvá cca 10 min. Možnosť napojenia na verejné rozvodné siete vody, el. energie a telekomunikačné rozvody. Oblasť je bez rušivých vplyvov, vplyvu zápachu z priemyselnej výroby, poľnohospodárskej výroby exhalátov.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok na LV č. 9, k.ú. Porostov

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
220	orná pôda	3211,00	1/1	3211,00
221	zastavaná plocha a nádvorie	1169,00	1/1	1169,00
Spolu výmera				4 380,00

Obec: Porostov
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,70$	0,7560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,7560$	2,51 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 220	$3\ 211,00 \text{ m}^2 * 2,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 059,61
parcels č. 221	$1\ 169,00 \text{ m}^2 * 2,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 934,19
Spolu		10 993,80

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu, súp. číslo 7 na pozemku parc. číslo 221, vrátane pozemku, parc. číslo 220, 221, k.ú. Porostov, obec Porostov, okres Sobrance 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 7 na parc. číslo 221, k.ú. Porostov	6 751,83
garáž na parc. číslo 221	1 676,79
plot od ulice	107,93
kopaná studňa	574,84
Vonkajšie úpravy	
vodovodná prípojka	28,28
kanalizačná prípojka	30,11
žumpa	114,18
spevnená plocha betónová	12,90
Spolu za Vonkajšie úpravy	185,47
Spolu stavby	9 296,86
Pozemky	
pozemok na LV č. 9, k.ú. Porostov - parc. č. 220 (3 211 m ²)	8 059,61
pozemok na LV č. 9, k.ú. Porostov - parc. č. 221 (1 169 m ²)	2 934,19
Spolu pozemky (4 380,00 m²)	10 993,80
Všeobecná hodnota celkom	20 290,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	20 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtisícristo Eur	

V Košiciach, dňa 28.03.2022

Ing. Marek Čeklovský

IV. PRÍLOHY

- Objednávka – DD 11-2022z 17.02.2022 od spoločnosti DUPOS dražobná, spol. s r.o.,
- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 9, k.ú. Porostov, obec Porostov, okres Sobrance, vytvorený 28.03.2022 cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu: 220, 221, k.ú. Porostov, obec Porostov, okres Sobrance, vytvorená 28.03.2022 cez katastrálny portál,
- Potvrdenie vydané obcou Porostov zo dňa 18.08.2008,
- Čestné vyhlásenie o veku stavby, zo dňa 20.08.2008, podpísané vlastníkom nehnuteľnosti
- Nákres stavby zo znaleckého posudku č. 85/2008, vypracovaného Ing. Jozefom Šoltýsom,
- Fotodokumentácia,