

Znalec: **Ing. Alena Pethöová**, Ludvíka Svobodu 2361/30, 058 01 Poprad
0902 314 200
znalec.posudky@centrum.sk
evidenčné číslo znalca: **914879**

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. IČO: 36421561
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka č. D 401222 zo dňa 01.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2022

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností : **Rodinný dom s.č. 1591** s príslušenstvom na pozemku parc. č. 5150/2 a **pozemok** parc. č. 5150/1 + parc. č. 5150/2 v **k.ú. Krásna** (obec Košice - Krásna) ; pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 36 (11)
Počet vyhotovení: 4ks + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : Rodinný dom s.č. 1591 s príslušenstvom na pozemku parc. č. 5150/2 a pozemok parc. č. 5150/1 + parc. č. 5150/2 v k.ú. Krásna (obec Košice - Krásna).

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

08.09.2022 - dátum obhliadky

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

13.09.2022 - dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 401222) zo dňa 01.08.2022
- Znalecký posudok číslo 20/2016 vypracovaný znalcom Ing. Ivorom Zlackým, dňa 11.02.2016 (v elektronickej forme)

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1544 k.ú. Krásna (obec Košice - Krásna) zo dňa 31.08.2022, vytvorený cez ÚGKK SR
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Krásna (obec Košice - Krásna) zo dňa 31.08.2022, vytvorená cez ÚGKK SR
- Poznámky znalca z obhliadky nehnuteľností zo dňa 02.09.2022 + 08.09.2022
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niekt. zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- 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:

- **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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.
- **Východisková hodnota (VH)** - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným

pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

- **Technická hodnota (TH)** - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.
- **Technický stav stavby (TS)** - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- **Výnosová hodnota (HV)** - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- **Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- **Vek stavby (V)** - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- **Zostatková životnosť stavby (T)** - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- **Predpokladaná životnosť stavby (Z)** - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Všeobecná hodnota sa môže stanoviť týmito metódami:

- a) metóda polohovej diferenciacie,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) porovnávací metóda.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 sú 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Použité postupy - vid'. bod II. Posudok, 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE, a) výber použitej metódy.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2022. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 18.50, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva**:

č. 1544 v k.ú. Krásna, obec Košice - Krásna, okres Košice IV

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5144/2	43	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5150/1	115	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5150/2	108	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1591 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5150/2							

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1591	5150/2	10	rodinný dom		1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Bodnárová Lenka r. Bodnárová, Ing., Horná 1591/7, Košice, PSČ 040 18, SR, Dátum narodenia: 15.07.1990	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V 2050/16 zo dňa 7.4.2016 - 2728/16 Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-8271/2017 zo dňa 22.9.2017 v.z. 1118/2017	
	Iné údaje	
	Žiadosť o zmenu trvalého pobytu R-3559/2018 zo dňa 11.10.2018 - 3043/2018	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na parcelu registra „C“, č. 5150/1, č. 5150/2 a rodinný dom č.s. 1591 na parcele č. 5150/2 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. P-848/2019 z 30.9.2019 - 1754/19	-
	Informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 289EX 178/21-10. Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves. P-344/2021 zo dňa 17.3.2021- č.z.281/21	-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložná zmluva k úver. zmluve č. 5107889877 a č. 5109201933 na parcelu registra „C“, č. 5150/1, č. 5150/2 a rodinný dom č.s. 1591 na parcele č. 5150/2 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava IČO: 00 151 653, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V 1917/16 zo dňa 22.3.2016 v.z. 2563/16
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 289EX 71/19, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, Gorkého 8, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor. Z-3038/2019 zo dňa 29.04.2019 - 663/19.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz č. 289EX 178/21-31 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-2695/2021 zo dňa 30.03.2021 - č.z. 330/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 289EX 615/20-39 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemok parcela registra C KN č. 5144/2, č. 5150/1, č. 5150/2, stavba rodinný dom č.s. 1591 na pozemku parcela č. 5150/2 v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava, Z-2978/2021 č.z. 375/2021 (JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves)
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 289EX 979/21 na podiel 1/1. JUDr. Barbora Hovanová, súdna exekútorica, Exekútorický úrad Košice so sídlom Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves. Z-11468/2021 - č.z. 1306/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 289EX 881/21 - 28, Súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová, Exekútorický úrad so sídlom Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-1776/2022, č.z. 202/2022

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa:

- 02.09.2022 za účasti znalca (bez účasti majiteľky nehnuteľností) - len exteriér
- 08.09.2022 za účasti znalca a zástupcu majiteľky nehnuteľn. (Mgr. Ľubomír Saxa) - vrátane interiéru

Zameranie vykonané dňa 08.09.2022. Ohodnotenie rodinného domu sa vykoná podľa skutočne nameraných rozmerov. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 02.09.2022 + 08.09.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené.

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

Stavby:

- Rodinný dom s.č. 1591 na pozemku parc.č. 5150/2 v k.ú. Krásna

Pozemky:

- parc. KN-C č. 5150/1 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 115 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1

- parc. KN-C č. 5150/2 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1

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

Stavby:

-

Pozemky:

- parc. KN-C č. 5144/2 - Záhrada o výmere 43 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 1591 na pozemku parc.č. 5150/2 k.ú. Krásna

POPIS STAVBY

Rodinný dom je osadený na mierne svahovitom pozemku na parc. č. 5150/2 k.ú. Krásna (obec Košice – Krásna, Horná 7). Situovaný je v zástavbe rodinných domov, v tichej štvrti. Rodinný dom nie je podpivničený a má jedno nadzemné podlažie (prízemný bungalov). Dom je samostatne stojaci. Zastrešený je plochou strechou. Rodinný dom je riešený ako jednogeneračný. Rodinný dom bol daný do užívania v roku **2015** - jedná sa o novostavbu.

Dispozičné riešenie:

INP (prízemie): predsieň / chodba, obývacia izba, kuchynský kút, kúpeľňa, WC, tri izby a terasa

Hlavné stavebné konštrukcie a technické vybavenie:

- Základy - betónové základové rošty - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (YTONG hr. 300mm)
- Deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky YTONG hr. 100mm)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou hr. 200mm
- Krytiny na plochých strechách - z fólií PVC
- Klampiarske konštrukcie strechy - lakoplastové žľaby a zvody
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne silikónové omietky + kontaktný zatepl'ovací systém
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - hladké, sádrové
- Vnútorné obklady
 - prevažnej časti kúpeľne
 - vane
 - WC
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva
- Okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné laminátové plávajúce
- Dlažby a podlahy ost. miestností - gresové dlažby
- Vybavenie kuchyne
 - kuchynská linka z materiálu na báze dreva
 - drezové umývadlo granitové
 - odsávač pár (digestor)
 - sklokeramická platňa
 - zabudovaná (vstavaná) elektrická rúra
 - zabudovaná (vstavaná) umývačka riadu
 - americká chladnička
- Vybavenie kúpeľní
 - vaňa plastová jednoduchá
 - umývadlo
 - vodovodné batérie
 - pákové nerezové so sprchou
 - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla
- Záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - kozub - s liatinovou teplovzdušnou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové elektrické
- Zdroj vykurovania - lokálne - elektrické konvertory (3ks)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Bleskozvod
- Elektrický rozvádzač - s automatickým istením

Napojenie na inžinierske siete:

Rodinný dom je napojený na verejný vodovod a kanalizáciu. NN prípojka je zemná. Rodinný dom nie je napojený na plynovod.

Technický stav:

Objekt domu sa nachádzal, v čase obhliadky, vo výbornom technickom stave (novostavba). S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie predpokladám základnú životnosť objektu: 110 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	2015	11,50*9,00-2,30*6,60	88,32	120/88,32=1,359

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sádrové, striekané (hrubo-zrnné)	625
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.8 z fólií PVC	365
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.3 z plastov žľaby a zvody	200
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.1 kamenné dlažby	345
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.a podlahové elektrické	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	7715

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (3 ks)	105
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	275
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280

45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1885

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7715 + 1885 * 1,359)/30,1260$	341,12

TECHNICKÝ STAV

Začiatok užívania: 2015

Vek: 2022-2015 = 7

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2015	7	103	110	6,36	93,64

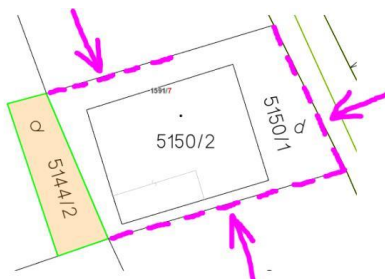
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$341,12 \text{ €/m}^2 * 88,32 \text{ m}^2 * 3,176 * 1,09$	104 297,34
Technická hodnota	93,64% z 104 297,34	97 664,03

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie z betónových prefabrikátov

Jedná sa o plot z betónových prefabrikátov osadených medzi betónovými stĺpmi o celkovej dĺžke 42,00m. Nachádza sa na východnej a južnej strane a časti severnej strany ohodnocovaného pozemku (viď. obrázok). Južná strana má dĺžku 19,00m, severná strana má dĺžku 10,50m, východná strana má dĺžku 12,50m, výška je 2,00m a zároveň je tu osadená plotová bránka a plotová brána z ocelového pletiva. Plot bol zhotovený bol v roku 2017. Životnosť uvažujem: 60 rokov.



Poznámka znalca:

Oplotenie pokračuje ďalej, až za pozemok parc. č. 5144/2, ktorý nie je predmetom ohodnotenia, t.j. táto časť oplotenia taktiež nie je predmetom ohodnotenia (v tomto znaleckom posudku).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	42,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	84,00m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 12,50+19,00+10,50 = 42,00 m

Pohľadová plocha výplne: 42,00*2,00 = 84,00 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie z betónových prefabrikátov	2017	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(42,00m * 5,64 €/m + 84,00m^2 * 18,09 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,176 * 1,09$	7 389,92
Technická hodnota	$91,67 \% z 7 389,92 €$	6 774,34

2.2.2 Vodovodná prípojka

Jedná sa o prípojku vody z obecného vodovodu po hranu rodinného domu. Prevedená je z PVC potrubia DN 25 mm o dĺžke 6,0 m.

Zhotovená bola v roku 2015. Životnosť uvažujem: 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,09$	861,79
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 861,79 \text{ €}$	741,14

2.2.3 Vodomerná šachta

Jedná sa o betónovú vodomernú šachtu osadenú na vodovodnej prípojke.

Zhotovená bola v roku 2015. Životnosť uvažujem: 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,0 * 1,0 * 1,0 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2015	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 3,176 * 1,09	880,24
Technická hodnota	88,33 % z 880,24 €	777,52

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Jedná sa o prípojku kanalizácie od obecnej kanalizácie po napojenie rodinného domu. Prevedená je z PVC-U potrubia DN 150 mm o dĺžke 7,00 m.

Zhotovená bola v roku 2015. Životnosť uvažujem: 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7 bm * 28,38 €/bm * 3,176 * 1,09	687,73
Technická hodnota	86,00 % z 687,73 €	591,45

2.2.5 Kanalizačná šachta

Jedná sa o betónovú prefabrikovanú šachtu o objeme 1m³.

Zhotovená bola v roku 2015. Životnosť uvažujem: 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	2015	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 303,72 €/Ks * 3,176 * 1,09	1 051,43
Technická hodnota	88,33 % z 1 051,43 €	928,73

2.2.6 Elektrická prípojka

Jedná sa o NN prípojku z el. siete po napojenie rodinného domu. Je zemná, jeden kábel Cu 4x16mm o dĺžke 7 m. Zhotovená bola v roku 2015. Životnosť uvažujem: 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.v) kábová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm

Počet merných jednotiek: 7,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,176 * 1,09$	422,38
Technická hodnota	86,00 % z 422,38 €	363,25

2.2.7 Spevnené plochy - terasa - podkladový betón

Jedná sa o podkladový betón pod keramickú dlažbu na terase o rozmeroch 2,30 x 6,60m. Zhotovený bol v roku 2015. Životnosť uvažujem: 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,30 \cdot 6,60 = 15,18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - terasa - podkladový betón	2015	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,18 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,176 \cdot 1,09$	749,90
Technická hodnota	88,33 % z 749,90 €	662,39

2.2.8 Spevnené plochy - terasa - keramická dlažba

Jedná sa o keramickú dlažbu na terase o rozmeroch 2,30 x 6,60m.
 Zhotovená bola v roku 2015. Životnosť uvažujem: 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,30 \cdot 6,60 = 15,18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - terasa - keramická dlažba	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,18 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,176 \cdot 1,09$	959,58
Technická hodnota	86,00 % z 959,58 €	825,24

2.2.9 Spevnené plochy - zámková dlažba

Jedná sa o zámkovú dlažbu pri vstupe na pozemok / dvor o rozmeroch 3,50 x 10,50m. Zhotovená bola v roku 2015. Životnosť uvažujem: 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,50 \cdot 10,50 = 36,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - zámková dlažba	2015	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,176 \cdot 1,09$	2 407,05
Technická hodnota	$88,33 \% \text{ z } 2\,407,05 \text{ €}$	2 126,15

2.2.10 Spevnené plochy - betónová dlažba

Jedná sa o betónovú dlažbu (parkovisko) pri vstupe na pozemok / dvor o rozmeroch 5,10 x 4,90m. Zhotovená bola v roku 2017. Životnosť uvažujem: 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,10 \cdot 4,90 = 24,99 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - betónová dlažba	2017	5	55	60	8,33	91,67

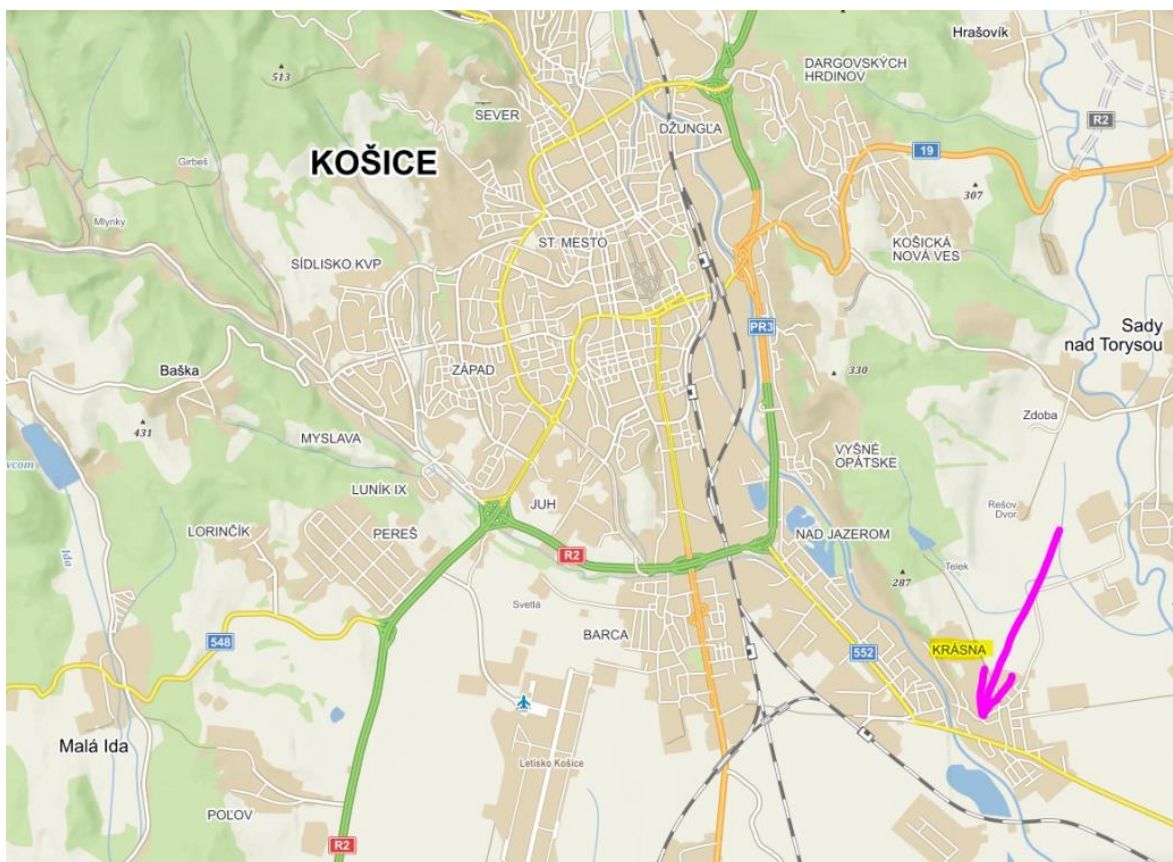
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24,99 m ² ZP * 7,3 €/m ² ZP * 3,176 * 1,09	631,53
Technická hodnota	91,67 % z 631,53 €	578,92

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 1591 na pozemku parc.č. 5150/2 k.ú. Krásna	104 297,34	97 664,03
Oplotenie z betónových prefabrikátov	7 389,92	6 774,34
Vodovodná prípojka	861,79	741,14
Vodomerná šachta	880,24	777,52
Kanalizačná prípojka	687,73	591,45
Kanalizačná šachta	1 051,43	928,73
Elektrická prípojka	422,38	363,25
Spevnené plochy - terasa - podkladový betón	749,90	662,39
Spevnené plochy - terasa - keramická dlažba	959,58	825,24
Spevnené plochy - zámková dlažba	2 407,05	2 126,15
Spevnené plochy - betónová dlažba	631,53	578,92
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 651,63	7 594,79
Celkom:	120 338,89	112 033,16

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v zástavbe rodinných domov, v tichej štvrti mestskej časti Košíc, Krásna (Horná ulica). Rodinný dom nie je podpivničený a má jedno nadzemné podlažie (prízemný bungalov s plochou strechou). V lokalite, v ktorej sa rodinný dom nachádza, sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrika, na ktoré je rodinný dom napojený.

Mestská časť Košice - Krásna je situovaná na južnom okraji krajského mesta Košice, v okrese Košice IV. Spojenie s centrom mesta je autom (cca 20min.) ako aj MHD (cca 30min.). Nachádza sa tu materská škola, základná škola, potraviny, kostol. Obyvatelia mestskej časti využívajú vybavenosť krajského mesta Košice.

Mesto Košice, v ktorom sa rodinný dom nachádza, je krajským mestom s počtom obyvateľstva cca 235 000. Má vybudovanú kompletnú občiansku vybavenosť - materské, základné stredné školy, vysoké školy, zdravotnícke zariadenia, nemocnice, polikliniky, cirkevné stavby, sieť malých a veľkoplošných obchodných jednotiek, pošty, úrady, súdy, futbalové štadióny a ihriská. Sú tu lokalizované aj významnejšie priemyselné firmy a stredné a malé podniky, ktoré poskytujú pracovné príležitosti ako aj drobní živnostníci. Má vybudovanú kompletnú sieť technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizáciu, plyn, elektro rozvody, telekomunikačné rozvody. Je tu autobusová stanica a vlaková stanica ako aj letisko. V priamej blízkosti mesta vedie diaľnica, na ktorú je mesto napojené privádzačmi. V dostupnej vzdialenosti od mesta sa nachádzajú lesné porasty, využívané na dennú rekreáciu.

Rodinný dom svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia (ako rodinný dom). V zmysle schváleného územného plánu Mesta Košice je lokalita, v ktorej sa rodinný dom nachádza, naďalej určená pre obytnú zónu. O rodinné domy v tejto lokalite je v súčasnosti záujem v rovnováhe s ponukou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného rodinného nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, kvalite použitých materiálov je vo výpočte zvolený na úrovni **1,05** ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty murovaných rodinných domov (novostavieb) v mestskej časti Košice - Krásna v danom čase. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,05

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100)	3,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,578
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945)	0,105

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{pDI} \cdot v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	2,100	13	27,30
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	2,100	30	63,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	I.	3,150	8	25,20
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	3,150	7	22,05
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	1,050	6	6,30
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	2,100	10	21,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	3,150	9	28,35
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	2,100	6	12,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	1,050	5	5,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	3,150	6	18,90
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	3,150	7	22,05
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	3,150	7	22,05
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	3,150	10	31,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,578	8	4,62
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	2,100	9	18,90
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	1,050	8	8,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,105	7	0,74
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,105	4	0,42
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	1,050	20	21,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	359,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 359,63 / 180$	1,998
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 112\,033,16 \text{ €} * 1,998$	223 842,25 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Jedná sa o pozemok parc. č. 5150/1 + parc. č. 5150/2 v k.ú. Krásna (obec Košice - Krásna). Pozemok je mierne svahovitý, parcela číslo 5150/2 je celá zastavaná rodinným domom, parcela číslo 5150/1 tvorí dvor k ohodnocovanému rodinnému domu. Napojenie na všetky obecné inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrina a telefón. Prístup z miestnej komunikácie. Základná občianska vybavenosť.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5150/1	zastavaná plocha a nádvorie	115,00	1/1	115,00
5150/2	zastavaná plocha a nádvorie	108,00	1/1	108,00
Spolu výmera				223,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,25
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,50 * 1,40 * 1,00	4,2000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 26,56 €/m ² * 4,2000	111,55 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5150/1	115,00 m ² * 111,55 €/m ² * 1/1	12 828,25
parcela č. 5150/2	108,00 m ² * 111,55 €/m ² * 1/1	12 047,40
Spolu		24 875,65

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Áká je všeobecná hodnota nehnuteľností : Rodinný dom s.č. 1591 s príslušenstvom na pozemku parc. č. 5150/2 a pozemok parc. č. 5150/1 + parc. č. 5150/2 v k.ú. Krásna (obec Košice - Krásna)?

Odpoveď:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 1591 na pozemku parc.č. 5150/2 k.ú. Krásna	195 132,73
Oplotenie z betónových prefabrikátov	13 535,13
Vodovodná prípojka	1 480,80
Vodomerná šachta	1 553,48
Kanalizačná prípojka	1 181,72
Kanalizačná šachta	1 855,60
Elektrická prípojka	725,77
Spevnené plochy - terasa - podkladový betón	1 323,46
Spevnené plochy - terasa - keramická dlažba	1 648,83
Spevnené plochy - zámková dlažba	4 248,05
Spevnené plochy - betónová dlažba	1 156,68
Spolu za Vonkajšie úpravy	15 174,39
Spolu stavby	223 842,25
Pozemky	
zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 5150/1 (115 m ²)	12 828,25
zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 5150/2 (108 m ²)	12 047,40
Spolu pozemky (223,00 m²)	24 875,65
Všeobecná hodnota celkom	248 717,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	249 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyridsať deväť tisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- K ohodnocovanému rodinnému domu prislúcha veľmi malý pozemok (dvor).

Celková plocha ohodnocovaného pozemku = 223m².

Zastavaná plocha rodinného domu = 88,32m².

*Dvor k rodinnému domu: 223m² – 88,32m² = **134,68 m²**.*

- Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložná zmluva k úver. zmluve č. 5107889877 a č. 5109201933 na parcelu registra „C“, č. 5150/1, č. 5150/2 a rodinný dom č.s. 1591 na parcele č. 5150/2 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava IČO: 00 151 653, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V 1917/16 zo dňa 22.3.2016 v.z. 2563/16
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 289EX 71/19, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, Gorkého 8, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor. Z-3038/2019 zo dňa 29.04.2019 - 663/19.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz č. 289EX 178/21-31 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-2695/2021 zo dňa 30.03.2021 - č.z. 330/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 289EX 615/20-39 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemok parcela registra C KN č. 5144/2, č. 5150/1, č. 5150/2, stavba rodinný dom č.s. 1591 na pozemku parcela č. 5150/2 v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava, Z-2978/2021 č.z. 375/2021 (JUDr. Barbora Hovanová, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves)
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 289EX 979/21 na podiel 1/1. JUDr. Barbora Hovanová, súdna exekútorica, Exekútorický úrad Košice so sídlom Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves. Z-11468/2021 - č.z. 1306/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 289EX 881/21 - 28, Súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová, Exekútorický úrad so sídlom Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-1776/2022, č.z. 202/2022

V Poprade, dňa 13.09.2022

Ing. Alena Pethöová

IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 401222) zo dňa 01.08.2022 **strana 25**

- 2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1544 k.ú. Krásna (obec Košice - Krásna) zo dňa 31.08.2022, vytvorený cez ÚGKK SR **strana 27**

- 3, Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Krásna (obec Košice - Krásna) zo dňa 31.08.2022, vytvorená cez ÚGKK SR **strana 30**

- 4, Oznámenie o určení súpisného čísla K č.j.: 1625/2015/Há vydané Mestskou časťou Košice - Krásna, zo dňa 18.12.2015 **strana 31**

- 5, Pôdorys RD s.č. 1591 + Rez RD s.č. 1591 **strana 32**

- 6, Fotodokumentácia (vyhotovená počas obhliadky, dňa 02.09.2022 + 08.09.2022) **strana 34**

1, Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 401222) zo dňa 01.08.2022

2, Výpis z katastra nemovitostí, z listu vlastnictva č. 1544 k.ú. Krásna (obec Košice - Krásna) zo dňa 31.08.2022

3, Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Krásna (obec Košice - Krásna) zo dňa 31.08.2022

4, Oznámenie o určení súpisného čísla K č.j.: 1625/2015/Há vydané Mestskou časťou Košice - Krásna, zo dňa 18.12.2015

5, Pôdorys RD s.č. 1591 + Rez RD s.č. 1591

Príloha č. 6 : FOTODOKUMENTÁCIA



Rodinný dom s.č. 1591 na pozemku parc. č. 5150/2 k.ú. Krásna
(čelný pohľad / východná strana)



(zadný pohľad / západná strana)



(severná strana)



(južná strana)



Betónová dlažba



Čelné oplotenie s bránou a brámkou



Bočné oplotenie



Kuchyňa (kuchynská linka so vstavanými spotrebičmi)



KRB



Interiérové dvere



Kúpeľňa s WC (umývadlo, vaňa, WC misa)



Izba



Plastové okná / El. konvektor



Regulácia podlahového vykurovania

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo a odvetviach 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom **914879**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **49/2022**.

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

Ing. Alena Pethöová

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.