

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ: Aukčná spoločnosť, s.r.o, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 2.4.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 60/2024

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: Rodinný dom s.č. 1936 na parc. č. 6138 s príslušenstvom a pozemok na parc.č 1936 vo výmere 641 m² zastavaná plocha a nádvoria zapísané na LV č. 9256 na ul. Gaštanová v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 36 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 4 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky zo dňa 2.4.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : Rodinný dom s.č. 1936 na parc. č. 6138 s príslušenstvom a pozemok na parc.č 1936 vo výmere 641 m2 zastavaná plocha a nádvoría zapísané na LV č. 9256 naul. Gaštanová v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

2. Dátum vyžiadania posudku:

2.4.2024 / písomná objednávka/

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

16.4.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.4.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka zo dňa 2.4.2024
- Rozhodnutie o určení súp.č. pre budovu zo dňa 1.8.1984 vydané MsNV Humenné, odbor vnútorných a org. vecí
- pôdorys 1.NP , pôdorys 2.NP , zvislý rez a situácia ohodnocovaného RD

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9256 k.ú.Humenné zo dňa 15.4.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Humenné zo dňa 15.4.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 16.4.2024
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti vykonané 16.4.2024

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška č.228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, 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. 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 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 výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4. štvrťrok r.2023, spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.
- Zákon č. 527/2002 Z. z.Zákon 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

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. štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je životnosť stavby určená odborným odhadom lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli zistené

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.

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/ 2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \text{ [€]}$$

kde

M – počet merných jednotiek, m² podlahovej plochy pre nebytové priestory.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrtroku 2021 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu

TS = 100 – O [%], VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavieb je určené:

a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)

b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (rodinný dom)

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenajímaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenajímať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH * kPD [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby 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).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov (zastavaných a určených územným plánom na iný účel využitia) v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nedosahuje výnos z dôvodu, že vlastnícky vzťah k budove na posudzovanom pozemku je totožný ako aj k hodnotenému pozemku. Metóda polohovej diferenciácie: Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 9256 v k.ú.Humenné, obec Humenné, okres Humenné zo dňa 15.4.2024 vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 6138 zastavané plochy a nádvoria o výmere 641 m²

STAVBY

súp.č. 1936 na parc.č. 6138 rodinný dom

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby**Vlastník**

1 ŠTEFKOVÁ Monika r. Leso-Petriková, Ing., Košická 2507/29, Humenné, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-809/08 zo dňa 20.5.2008 - 910/08

Rozhodnutie č. X-96/08 zo dňa 9.9.2008 - 1904/08

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva č. V 948/08 od Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava na parc.č. 6138 a rodinný dom čs. 1936, zo dňa 01.04.2011 - P-312/11" - 793/11

ČASŤ C. Ťarchy:

Pod V-948/08 sa zriaďuje záložné právo na rodinný dom čs. 1936 na parc.č. 6138 a na parc.č. 6138 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m² v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, zo dňa 6.6.2008 - 1079/08, 1904/08, č. Z 725/22 - 958/22

Iné údaje: bez zápisu

Poznámka : bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.4.2024, pri ktorej bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér , interiér RD a okolie rodinného domu .

Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 16.4.2024 za účasti vlastníčky nehnuteľnosti Ing. Štefkovej a zástupcu objednávateľa .

Zameranie nehnuteľnosti vykonané pri obhliadke dňa 16.4.2024 , rozmery nehnuteľnosti sú zakreslené v zjednodušených pôdorysoch 1.NP a 2.NP RD , ktoré tvoria prílohu ZP .

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia ohodnocovaného RD v rozsahu zjednodušený pôdorys 1.NP , pôdorys 2.NP a zvislý rez bola znalcovi predložená objednávateľom ZP .

Iná dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi predložená .

Skutkový stav nehnuteľnosti bol zameraný znalcom pri obhliadke a namerané rozmery sú zakreslené v pôdoryse 1.NP a v pôdoryse 2.NP , ktoré tvoria prílohu ZP .

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 9256 zo dňa 15.4.2024 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 15.4.2024 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- v čase obhliadky sa na ohodnocovanom pozemku p.č. 6138 za RD zo severnej strany nachádza hospodárska budova a prístrešok, ktoré nie sú zapísané v LV a nie sú ani zakreslené v kópií z katastrálnej mapy
- iné rozdiely neboli zistené

Vek RD znalec určil na základe -Rozhodnutie o určení súp.č. pre budovu zo dňa 1.8.1984 vydané MsNV Humenné, odbor vnútorných a org. vecí

Pri ohodnotení stanovujem vek a začiatok užívania ohodnocovaného RD v roku 1984.

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

Rodinný dom s.č. 1936 na ul. Gaštanová, k.u. Humenné
Hospodárska budova
Prístrešok kovovej konštrukcie
Plot predný od ulice a bočný
Plot zadný
Studňa kopaná
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Kanalizačná prípojka
Prípojka zemného plynu
Vstup do garáže pred RD
Chodník pred vstupom do RD
Vonkajšie schody
Spevnená plocha z monolitického betónu
Prípojka ELI
Oporný múr

Pozemky:

parc.č. 6138 zastavané plochy a nádvorja o výmere 641 m²
podľa LV č. 9256 zo dňa 15.4.2024, vytvorené cez katastrálny portál

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

- nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

<https://www.uzemneplany.sk/upn/humenne>

Rodinný dom sa nachádza v obytnej zóne mesta Humenné určenej na individuálnu zástavbu rodinných domov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 1936 na ul. Gaštanová, k.u. Humenné

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojaci RD súpisné číslo 1936, na parc. č. 6138 nachádzajúci sa na rovinatom pozemku v intraviláne obce Humenné v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov pri miestnej komunikácii ul. Gaštanová v okrajovej severozápadnej časti obce v lokalite s bežným hlukom od dopravy.

Na základe podkladov od objednávateľa - rozhodnutia o určení súpis. čísla vydaného MsÚ v Humennom zo dňa 1.8.1984 a na základe zistenia pri obhliadke bol začiatok užívania RD v roku 1984.

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehnuteľnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI, na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a na verejný rozvod zemného plynu.

RD je riešený ako dvojpodlažný bez podpivničenia a bez obytného podkrovia s plochou strechou postavený na rovinatom pozemku na parcele č. 6138.

RD je zo stavebnotechnického hľadiska dokončený v užívaní v roku 1984, čomu zodpovedajú použité materiály a stav konštrukcií.

Na základe zistenia znalcom pri obhliadke je RD v čase obhliadky neobývaný.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

RD je navrhovaný a zrealizovaný ako dvojpodlažný bez obytného podkrovia a bez podpivničenia, pričom jednotlivé podlažia sú umiestnené v dvoch výškových úrovniach ktoré sú oproti sebe posunuté o 0,75 m.

V 1.NP RD sú zrealizované nasledovné miestnosti:

- na kóte +-0,0 sa nachádza zádverie, obývací hala a kuchyňa
- na kóte -0,75 m sú miestnené tieto miestnosti: chodba, garáž, kúpeľňa s WC, komora a kotolňa spojená s tzv. čiernou kuchyňou z ktorej je výhod do zadnej časti dvora

V 2.NP RD sa nachádzajú tieto miestnosti:

- na kóte + 1,75 m sú umiestnené tieto miestnosti: chodba so schodiskom, 2x izba, kúpeľňa, WC a loggia
- na kóte + 3,0 m sú umiestnené tieto miestnosti: chodba, šatník a 2 x izba, pričom z prednej izby je východ na loggiu orientovaný na južnú svetovú stranu do ulice

TECHNICKÉ RIEŠENIE:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD,) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom žbetónové monolitické
- Schodisko s povrchom keramická dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; obklady fasád - obklady z kamenných dosiek - čelná stena pri vstupe
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne všetky 1,5 m; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze - 2x
- Výplne otvorov - dvere interierové - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením pôvodné; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - vstupná hala - veľkoplošné plávajúce laminátové rekonštruované v roku 2008; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby, v garáži terazzo dlažba v pôvodnom stave
- Vybavenie kuchýň:
 - hlavná kuchyňa - sporák plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka štvorhoráková; - odsávač pár;
 - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 2,72 m rekonštruovaná v roku 2008
 - čierna kuchyňa - sporák plynový s elektrickou rúrou bez digestora - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 2,65 m v pôvodnom stave

- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie : - vráta garážové - ocel'ové
 - kozub - s vyhrievacou vložkou zrealizovaný v roku 2008
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - liatinové; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn
- Vnútorne rozvody vody - pôvodné z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - pôvodná elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- v 1.NP je zrealizovaný alarm

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom žbetónové monolitické
- Schodisko s povrchom červený smrek v čase obhliadky ošetrené prelakovaním
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z pozinkovaného plechu; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, oplechovanie atikového muriva
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažne časti kúpeľne do výšky stropu ; - vane
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností rekonštruované plávajúce veľkoplošné laminátové ; dlažby a podlahy
 - ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľne - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové;
- záchod - samostatný splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine 1 ks
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - liatinové
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; - bleskozvod

Stavebno- technický stav ohodnocovaného RD pri jeho priemernej údržbe je ku dňu obhliadky priemerný zodpovedajúci použitým materiálom a veku stavby .

Prvky krátkodobej životnosti vyžadujú bežnú údržbu .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia , spôsobu užívania , úrovne údržby stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 100 rokov .

Podrobný technický popis jednotlivých konštrukcií oceňovaného RD je uvedený v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD

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. NP	1984	11,04*10,40+3,52*6,75	138,58	120/138,58=0,866
2. NP	1984	11,04*10,40+3,52*6,75+5,62*0,95	143,92	120/143,92=0,834

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
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		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
9	Ploché strechy		
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335
11	Krytiny na plochých strechách		
	11.4 z pozinkovaného plechu	-	365
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	260
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	-
15	Obklady fasád		
	15.3.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/3 do 1/2	80	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190

18	Okná		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	380
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	135	-
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	6780	6215

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.5 ocel'ové (1 ks)	95	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	20	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková	155	-

	stanica tepla (1 ks)		
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.37 bm)	295	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (2 ks)	30	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	40	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30	-
42	Kozub		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	-
44	Vstavané skrine		
	44.1 (1 ks)	-	35
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1670	270

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6780 + 1670 * 0,866)/30,1260$	273,06
2. NP	$(6215 + 270 * 0,834)/30,1260$	213,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	40	60	100	40,00	60,00
2. NP	1984	40	60	100	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1984		
Východisková hodnota	273,06 €/m ² *138,58 m ² *3,661*1,00	138 534,64
Technická hodnota	60,00% z 138 534,64	83 120,78
2. NP z roku 1984		
Východisková hodnota	213,77 €/m ² *143,92 m ² *3,661*1,00	112 633,51
Technická hodnota	60,00% z 112 633,51	67 580,11

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	138 534,64	83 120,78
2. nadzemné podlažie	112 633,51	67 580,11
Spolu	251 168,15	150 700,89

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Drobná stavba: Hospodárska budova****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Hospodárska budova - drobná stavba bez s. č. sa nachádza za RD zo severnej strany na p.č. 6138, ktorá na základe zistenia pri obhliadke od majiteľky nehnuteľnosti bola vybudovaná v roku 1988.

Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z troch miestností : sklad s otvorenou čelnou stenou do dvora , sklad náradia a pivnica so zníženou podlahou o 80 cm so vstupom kovovými schodami .

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov skladobnej hrúbky 20 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhl'adu
- Schodisko do pivnice - kovové
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka

- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou ; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
 - Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter; - vodorovná izolácia
 - Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická (jedna zásuvka) - poistkové automaty

Technický stav ohodnocovanej drobnej stavby je priemerný zodpovedajúci jej veku .
 Pri ohodnotení uvažujem so životnosťou drobnej stavby odborným odhadom na 50 rokov .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1988	5,84*3,72	21,72	18/21,72=0,829

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	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.8 kovové	250
12	Dvere	

	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5030

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5030 + 0 * 0,829) / 30,1260$	166,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1988	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$166,97 \text{ €/m}^2 * 21,72 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$	13 276,94
Technická hodnota	28,00% z 13 276,94	3 717,54

2.2.2 Drobná stavba: Prístrešok kovovej konštrukcie

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Prístrešok kovovej konštrukcie bez s. č. , ktorý tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD je umiestnený za hospodárskou budovou v severnej časti parcely č. 6318 vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 2010

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jeden priestor bez obvodových konštrukcií s pultvou strechou pokrytou plechovou krytinou z pozinkovaného plechu.

Technický stav ohodnocovanej drobnej stavby je priemerný zodpovedajúci jej veku.

Pri ohodnotení uvažujem so životnosťou drobnej stavby odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	2,58*12,52	32,3	18/32,3=0,557

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	1810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,661

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(1810 + 0 * 0,557)/30,1260	60,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	60,08 €/m ² *32,30 m ² *3,661*1,00	7 104,48
Technická hodnota	65,00% z 7 104,48	4 617,91

2.2.3 Plot: Plot predný od ulice a bočný

Oplotenie pozemku z prednej južnej strany parcely č. 6138 dvora od miestnej komunikácie s výplňou z kovových profilov na zabetónovaných kovových stĺpikoch.

Výška výplne 0,70 m, dĺžka oplotenia 21,50 m.

Na základe podkladov od objednávateľa bol plot vybudovaný v roku 1984.

Údržba oplotenia v čase obhliadky priemerná.

Životnosť oplotenia pri ohodnotení uvažujem odborným odhadom na 45 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	21,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	21,50m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	15,05m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 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: 21,5 m
Pohľadová plocha výplne: $21,5 * 0,7 = 15,05 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Plot predný od ulice a bočný	1984	40	5	45	88,89	11,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(21,50\text{m} * 57,93 \text{ €/m} + 15,05\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 1,00$	7 652,14
Technická hodnota	11,11 % z 7 652,14 €	850,15

2.2.4 Plot: Plot zadný

Oplotenie v zadnej severnej časti dvora od susednej parcely č. 6143 vybudované z výplne zo strojového pletiva na kovových stĺpikoch, betónovej podmurovke a na betónovom základe. Výška výplne 1,6 m, dĺžka oplotenia 16 m.

Na základe zistenia pri obhliadke bol plot vybudovaný v roku 1984.

Vzhľadom na technický stav oplotenia a stav údržby pri ohodnotení uvažujem so životnosťou oplotenia odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	16,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	25,60m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 16 m
Pohľadová plocha výplne: $16 \cdot 1,60 = 25,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Plot zadný	1984	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,00 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 25,60 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 3,661 \cdot 1,00$	4 343,76
Technická hodnota	20,00 % z 4 343,76 €	868,75

2.2.5 Studňa: Studňa kopaná

Studňa kopaná umiestnená na parcele pri RD zo severozápadnej strany vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1984 .

Studňa je vybudovaná z betónových skruží priemeru 1000 mm , hĺbka studne 6,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 6,5 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1984	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1,5 \text{ m}) \cdot 3,661 \cdot 1,00$	2 311,06
Technická hodnota	50,00 % z 2 311,06 €	1 155,53

2.2.6 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejnej siete od vodomernej šachty do RD z ocelového potrubia v dĺžke 3,60 m vybudovaná v roku 1984.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Vodovodná prípojka	1984	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,00$	778,78
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 778,78 \text{ €}$	259,57

2.2.7 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta z monolitického betónu umiestnená pred vjazdom do garáže z južnej strany, vybudovaná v roku 1984.

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: $1,0 * 1,0 * 1,2 = 1,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Vodomerná šachta	1984	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,00$	1 117,06
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,117,06 \text{ €}$	223,41

2.2.8 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD do verejnej kanalizácie vybudovaná z kameninového potrubia v roku 1984 .
 Dĺžka kanalizačnej prípojky 6,50 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: 6,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Kanalizačná prípojka	1984	40	30	70	57,14	42,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,00$	726,75
Technická hodnota	$42,86 \% \text{ z } 726,75 \text{ €}$	311,49

2.2.9 Vonkajšia úprava: Prípojka zemného plynu

Plynová prípojka z verejného plynovodu k plynomeru umiestneného na fasáde RD , vybudovaná v roku 1984 v dĺžke 9,0 m .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 9,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Prípojka zemného plynu	1984	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,00$	503,13
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 503,13 \text{ €}$	167,69

2.2.10 Vonkajšia úprava: Vstup do garáže pred RD

Spevnená plocha - pred vjazdom do garáže RD od cesty vybudované z monolitického betónu hr. 100 mm v roku 1984 .

Pri ohodnotení znalec uvažuje so životnosťou spevnenej plochy odborným odhadom na 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.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,5*0,5*2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Vstup do garáže pred RD	1984	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,00$	220,48
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 220,48 \text{ €}$	73,49

2.2.11 Vonkajšia úprava: Chodník pred vstupom do RD

Chodník pred vstupom do RD na ohodnocovanom pozemku v prednej južnej časti dvora vybudovaný v roku 1984.

Chodník je vybudovaný z lámaného travertínu kladeného do cementovej malty na podkladný betón. Pri ohodnotení znalec uvažuje so životnosťou spevnenej plochy - chodníka odborným odhadom na 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.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,35*4,50+0,44*3,85+0,76*0,55+ 12,0*0,8 = 17,79 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Chodník pred vstupom do RD	1984	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,79 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,00$	1 556,59
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 1\,556,59 \text{ €}$	518,81

2.2.12 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody

Vonkajšie predložené schody pred vchodom do RD vybudované z monolitického betónu na terén v roku 1984 s povrchom z lámaného travertínu.

Pri ohodnotení znalec uvažuje so životnosťou predložených schodov odborným odhadom na 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $1,35 * 2 = 2,7 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

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 [%]
Vonkajšie schody	1984	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,7 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,661 * 1,00$	126,33
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 126,33 \text{ €}$	42,11

2.2.13 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha z monolitického betónu

Spevnená plocha za RD a pred hospodárskou budovou vybudovaná z monolitického betónu vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1985.

Pri ohodnotení znalec uvažuje so životnosťou spevnenej plochy odborným odhadom na 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,29 \cdot 4,40 = 23,28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Spevnená plocha z monolitického betónu	1985	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,28 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,661 \cdot 1,00$	735,52
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 735,52 \text{ €}$	257,43

2.2.14 Vonkajšia úprava: Prípojka ELI

El. prípojka kábelová zemná z verejnej siete do elektromerovej skrinky umiestnenej na fasáde RD z južnej strany pozemku, vybudovaná v roku 1984 v dĺžke 13,5 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.i) kábelová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $420/30,1260 = 13,94 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 13,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Prípojka ELI	1984	40	30	70	57,14	42,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 3,661 * 1,00$	688,96
Technická hodnota	$42,86 \% \text{ z } 688,96 \text{ €}$	295,29

2.2.15 Vonkajšia úprava: Oporný múr

Oporný múr umiestnený v strednej časti parcely č. 6138 vybudovaný v roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,45 * 0,15 * 11,85 = 0,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koefficient 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 [%]
Oporný múr	2008	16	54	70	22,86	77,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,00$	179,86
Technická hodnota	$77,14 \% \text{ z } 179,86 \text{ €}$	138,74

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 1936 na ul. Gaštanová, k.u. Humenné	251 168,15	150 700,89
Hospodárska budova	13 276,94	3 717,54
Prístrešok kovovej konštrukcie	7 104,48	4 617,91
Celkom za Drobné stavby	20 381,42	8 335,45
Plot predný od ulice a bočný	7 652,14	850,15
Plot zadný	4 343,76	868,75
Celkom za Ploty	11 995,90	1 718,90
Studňa kopaná	2 311,06	1 155,53
Vodovodná prípojka	778,78	259,57
Vodomerná šachta	1 117,06	223,41
Kanalizačná prípojka	726,75	311,49
Prípojka zemného plynu	503,13	167,69
Vstup do garáže pred RD	220,48	73,49
Chodník pred vstupom do RD	1 556,59	518,81
Vonkajšie schody	126,33	42,11
Spevnená plocha z monolitického betónu	735,52	257,43
Prípojka ELI	688,96	295,29
Oporný múr	179,86	138,74
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 633,46	2 288,03
Celkom:	292 489,99	164 198,80

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutel'nosť sa nachádza na rovinatom pozemku na ul. Gaštanová v okrajovej časti obce Humenné na východnom Slovensku, k.ú. Humenné, okres Prešov, Prešovský kraj.

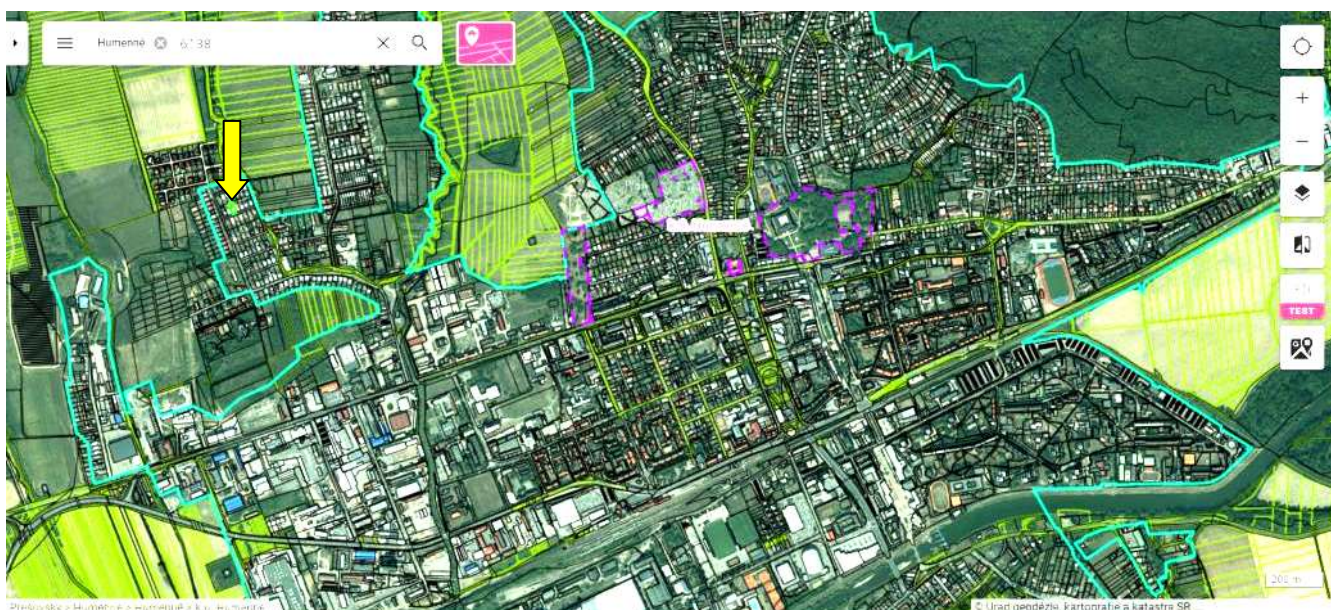
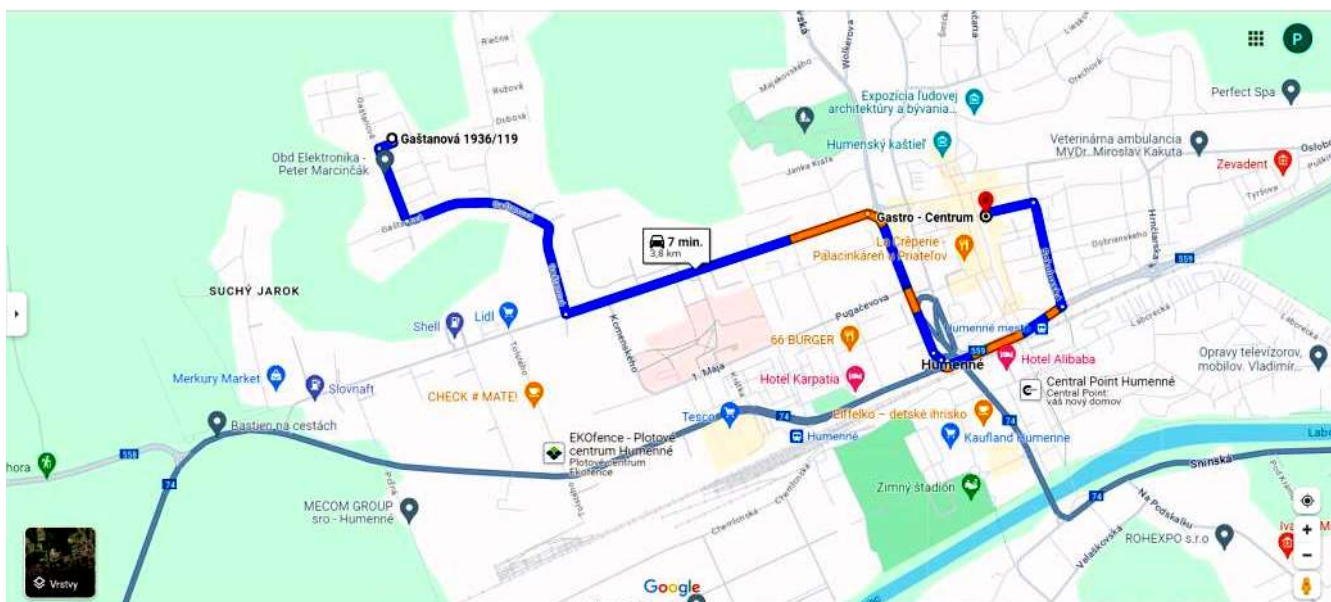
Je to druhé najväčšie mesto historického Zemplína a zároveň centrum Horného Zemplína.

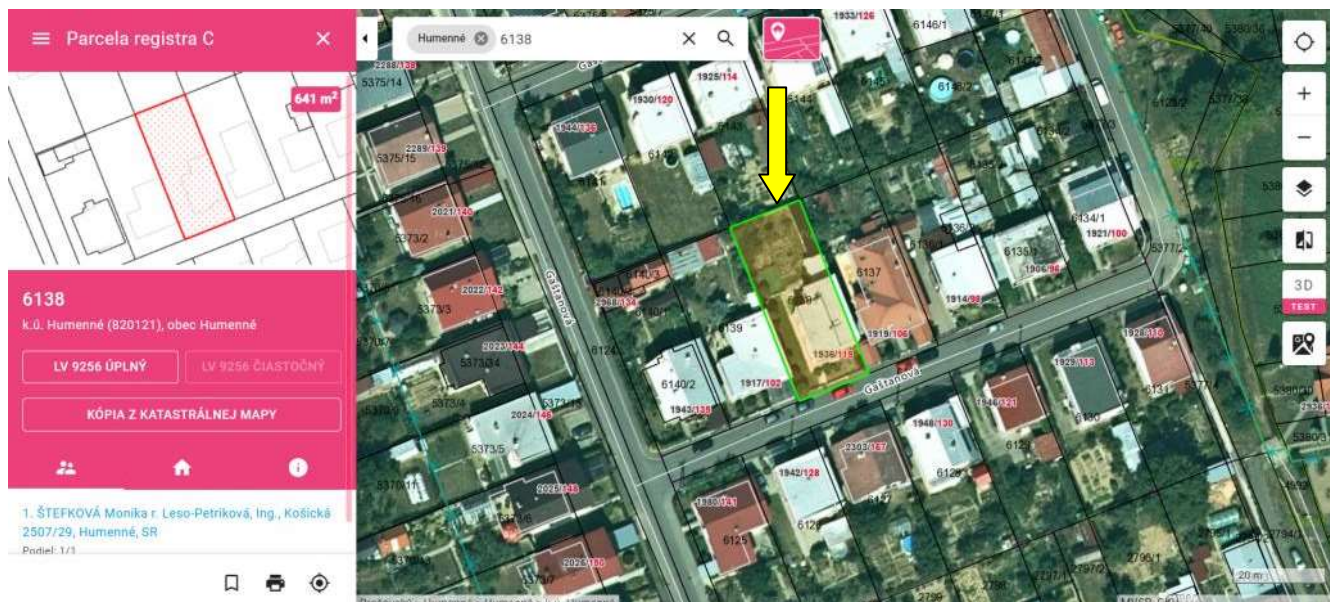
Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Predajňa pohonných látok, Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel

- Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá
- Hotel (motel, hotel), Penzión, Ostatné hromadné ubytovacie zariadenia
- Komerčná poisťovňa, Komerčná banka
- Bankomat, Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa
- Samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa
- Kúpalisko umelé alebo prírodné
- Telocvičňa, Futbalové ihrisko, Knižnica, Kino stále, Pošta, Kábllová televízia
- Verejný vodovod, Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu, Vlaková zastávka, Základná škola a Materská škola

Mesto Humenné má v súčasnosti cca. 33000 obyvateľov.





Humenné leží 21 km západne od Sniny, 42 km južne od Medzilaboriec, 25 km východne od Vranova nad Topľou a 27 km severne od Michaloviec.

Humenné sa rozkladá v doline obklopenej z každej strany lesmi. Kraj okolo Humenného ponúka množstvo možností na turistiku letnú aj zimnú, cykloturistiku ako aj kratšie, ale aj dlhšie prechádzky po okolí. Katastrálne územie mesta Humenné patrí do provincie Východné Karpaty, subprovincie vonkajších Východných Karpát, oblasti Nízkych Beskýd.

Nehnuteľnosť je umiestnená pri miestnej komunikácii s povrchovou úpravou asfaltovou na okraji obce v jej severozápadnej časti ako samostatne stojací rodinný dom.

RD je priemerný s dobrým dispozičným riešením.

Pozemok je rovinatý. Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

V okolí RD v dosahu dopravy sú obmedzené možnosti zamestnania s mierou nezamestnanosti okolo 10%, hustota obyvateľstva je v danom regióne priemerná.

Hlavné miestnosti sú z hľadiska orientácie ku svetovým stranám umiestnené prevážne priaznivo, na stranu južnú a západnú.

Jedná sa o lokalitu s bežným hlukom od dopravy. Z hľadiska územného rozvoja obce neočakávam možnosti zmeny v zástavbe. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

Nehnuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a na verejný rozvod zemného plynu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

RD je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

V čase obhliadky je RD neobývaný

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

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené v LV č. 9256 v časti "Ťarchy":

Pod V-948/08 sa zriaďuje záložné právo na rodinný dom čs. 1936 na parc.č. 6138 a na parc.č. 6138 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m² v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, zo dňa 6.6.2008 - 1079/08, 1904/08, č. Z 725/22 - 958/22

Iné skutočnosti, ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené.

Popis k VŠH:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Humenné, kde v súčasnej dobe je možné hovoriť o dobrej lokalite. V predmetnej lokalite nie sú osídlenia konfliktných skupín obyvateľstva.

Dopyt s ponukou je v rovnováhe . Orientácia hlavných miestnosti stavby k svetovým stranám JZ - JV .

Terén v okolí RD je rovinný . Nezamestnanosť v okrese Humenné do 10 % .

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre rodinné domy v okresných mestách stanovený v rozpätí od 0,4–0,5. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a vzhľadom na dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,50 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,000	6	6,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným 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	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
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	II.	1,000	7	7,00
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,000	10	10,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov 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	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,000	20	20,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	146,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 146,55 / 180$	0,814
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 164\,198,80 \text{ €} * 0,814$	133 657,82 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Predmetom ohodnotenia je parcela č. 6138 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 641 m² zapísané na LV č. 9256 zo dňa 15.4.2024, nachádzajúce sa v obci Humenné, katastrálne územie Humenné, okres Humenné. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce. Parcely sú situované pri miestnej komunikácii s povrchovou úpravou asfaltovou v okrajovej severozápadnej časti obce. Pozemky sú rovinaté s prístupom z miestnej komunikácie z ulice Gaštanová.

Pozemky sú napojené na verejný rozvod ELI, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a na verejný rozvod zemného plynu.

Využité pozemkov - rodinný dom so štandardným vybavením s dvorom.

Vychádzam preto z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku obce Humenné a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6138	zastavaná plocha a nádvorie	641,00	1/1	641,00

Obec:

Humenné

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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 _p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,80 * 1,00$	3,0240
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,0240$	30,12 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6138	$641,00 \text{ m}^2 * 30,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 306,92
Spolu		19 306,92

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel' na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Rodinný dom s.č. 1936 na parc. č. 6138 s príslušenstvom a pozemok na parc.č 1936 vo výmere 641 m² zastavaná plocha a nádvorcia zapísané na LV č. 9256 naul. Gaštanová v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 1936 na ul. Gaštanová, k.u. Humenné		0,00	143,92	2
Hospodárska budova		0,00	21,72	1
Prístrešok kovovej konštrukcie		0,00	32,30	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvorcia	6138	641,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu - Rodinný dom s.č. 1936 na parc. č. 6138 s príslušenstvom a pozemok na parc.č 1936 vo výmere 641 m² zastavaná plocha a nádvoría zapísané na LV č. 9256 na ul. Gaštanová v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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 s.č. 1936 na ul. Gaštanová, k.u. Humenné	122 670,52
Hospodárska budova	3 026,08
Prístrešok kovovej konštrukcie	3 758,98
Spolu za Drobné stavby	6 785,06
Plot predný od ulice a bočný	692,02
Plot zadný	707,16
Spolu za Ploty	1 399,18
Studňa kopaná	940,60
Vodovodná prípojka	211,29
Vodomerná šachta	181,86
Kanalizačná prípojka	253,55
Prípojka zemného plynu	136,50
Vstup do garáže pred RD	59,82
Chodník pred vstupom do RD	422,31
Vonkajšie schody	34,28
Spevnená plocha z monolitického betónu	209,55
Prípojka ELI	240,37
Oporný múr	112,93
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 862,46
Spolu stavby	133 657,82
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 6138 (641 m ²)	19 306,92
Všeobecná hodnota celkom	152 964,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	153 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstôpätidesiatitisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené v LV č. 9256 v časti " Ľarchy " :

Pod V-948/08 sa zriaďuje záložné právo na rodinný dom čs. 1936 na parc.č. 6138 a na parc.č. 6138 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m2 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, zo dňa 6.6.2008 - 1079/08, 1904/08, č. Z 725/22 - 958/22

Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 17.04.2024

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka zo dňa 2.4.2024
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9256 k.ú.Humenné zo dňa 15.4.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Humenné zo dňa 15.4.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- 4 - Rozhodnutie o určení súp.č. pre budovu zo dňa 1.8.1984 vydané MsNV Humenné, odbor vnútorných a org. vecí
- 5 - pôdorys 1.NP , pôdorys 2.NP , zvislý rez a situácia ohodnocovaného RD
- 6 - Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 16.4.2024

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 60/2024.

Vyhlásenie 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 podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca