

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**

**Zadávatel': Aukčná spoločnosť, s.r.o, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava**

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka zo dňa 19.7.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 150/2024

**Predmet znaleckého posudku:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- Rodinný dom súp.č.74 na parc.č. 81/5 a pozemky na parc. č. 81/2 vo výmere 483 m<sup>2</sup> záhrada, parc.č. 81/3 vo výmere 414 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 81/5 vo výmere 119 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 188 nachádzajúce sa v obci Uzovské Pekľany , kat. územie Uzovské Pekľany, okres Sabinov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet strán posudku:** 28 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

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

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky zo dňa 19.7.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : Rodinný dom súp.č.74 na parc.č. 81/5 a pozemky na parc. č. 81/2 vo výmere 483 m2 záhrada , parc.č. 81/3 vo výmere 414 m2 zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 81/5 vo výmere 119 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 188 nachádzajúce sa v obci Uzovské Pekľany , kat. územie Uzovské Pekľany , okres Sabinov

**2. Účel znaleckého posudku:** Ohodnotenie nehnuteľnosti za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 19.7.2024

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje:** 12.8.2024

**5. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 3.9.2024

## 6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 6.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka zo dňa 19.7.2024 vydal Aukčná spoločnosť s.r.o Bratislava
- Potvrdenie o začiatku užívania RD vydané obcou Uzovské Pekľany zo dňa 24.5.2013
- Pôdorys 1.NP , pôdorysný náčrt suterénu a 2.NP ohodnocovaného RD

### 6.2 Dodané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností , výpis z listu vlastníctva č. 188 , k.ú. Uzovské Pekľany , vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 3.9.2024
- Kopia z katastrálnej mapy, k.ú. Uzovské Pekľany vytvorená cez katastrálny portál dňa 3.9.2024
- Obhliadka nehnuteľnosti vykonaná len z exteriéru a z verejného priestranstva dňa 12.8.2024
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 12.8.2024 o 8:00 hod len z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora

## 7. 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 znení neskorších predpisov.
- 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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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

- 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

## 8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### 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 2 **štvrt'rok 2024**.

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej 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 m<sup>2</sup> 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).

## 9. Osobitné požiadavky zadávateľa: - nie su

## 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.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

##### 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<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. 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).

##### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$v\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
TH – technická hodnota stavieb [€],  
a – váha výnosovej hodnoty [-],  
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

##### Metóda porovnávania

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

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
V\dot{S}H<sub>MJ</sub> – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,  
V\dot{S}H<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**1. Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 188, v k.ú Uzovské Pekľany zo dňa 3.9.2024 vytvorený cez katastrálny portál**

**A. Majetková podstata:**

**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

parc.č. 81/2 vo výmere 483 m<sup>2</sup> záhrada

parc.č. 81/3 vo výmere 414 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie

parc.č. 81/5 vo výmere 119 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

súp.č. 74 na parc.č. 81/5 rodinný dom

**Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby****Vlastník**

1. Pivovarník Peter r. Pivovarník a Miroslava Pivovarníková r. Bellová, 082 63, Uzovské Pekľany, č. 74, SR, (adresa BSM: Na Brehu 25, 08005 Prešov), BSM Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia**

V-1009/2014-Kúpna zmluva zo dňa 14.06.2014-číslo zmeny 49/2014

Poznámky : Oznámenie zo dňa 17.06.2024 pod sp.zn.OVRU/83/2024 o začatí výkonu záložného práva č.V 852/2013 formou odpredaja pozemkov registra CKN parc.č. 81/2, 81/3, 81/5 a stavby s.č.74 na parcele C KN 81/5, P-36/2024 - číslo zmeny 37/2024

**Časť C: Ťarchy**

Zmluva o zriadení záložného práva 283903/Zal/1, č. V 852/2013, pre Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava, na nehnuteľnosti: pozemok parcela C KN 81/2,81/3,81/5 a stavba s.č.74 na parcele C KN 81/5 pod B1 v podiele 1/1.

Vlastník poradové číslo 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 12.09.2022, č.78EX 723/22-6, od exekútorského úradu Humenné, súdnym exekútorom JUDr. Jozef Karas oprávnenému Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 44483767 na pozemky registra CKN parc.č. 81/2, 81/3, 81/5 a stavba s.č.74 na parcele C KN 81/5, na podiel 1/1 (por.č.1), Z-1928/2022 - číslo zmeny 83/2022

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.8.2024 o 8:00 hod.. Obhliadky sa zúčastnil vlastník nehnuteľnosti avšak obhliadku neumožnil.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér RD, okolie rodinného domu len z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka znalcovi nebola umožnená.

**Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru RD nebola znalcovi umožnená.**

Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 12.8.2024 o 8:00 hod. len z verejného priestranstva.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**Znalec pri ohodnotení vychádzal z podkladov od objednávateľa, zo ZP č. 124/2013 vypracovaného Ing. Milanom Vinklerom a zo zistenia znalcom viditeľného z verejného priestranstva .**

**Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP .**

**d) Technická dokumentácia:**

Objednávateľ znalcovi k ohodnoteniu predložil pôdorys 1.NP RD a pôdorysný náčrt podzemného podlažia a 2.NP, ktoré tvoria prílohu ZP .

Rozmery zastavanej plochy jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD znalec nezameral z dôvodu neumožnenia obhliadky .

Porovnanie predloženej dokumentácie so skutkovým stavom som nevykonal , nakoľko obhliadka RD mi nebola umožnená .

Na základe potvrdenia obce Uzovské Pekľany zo dňa 24.5.2013 bol RD daný do užívania v roku 1987 . Iná projektová dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi predložená .

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností ( LV č. 188 zo dňa 3.9.2024 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 3.9.2024 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- rozdiely neboli zistené

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

|                            |
|----------------------------|
| RD s.č. 74 na parc.č. 81/5 |
| Plot od cesty              |
| Plot v záhrade             |

|                      |
|----------------------|
| Studňa kopaná        |
| Spevnené plochy      |
| Prípojka plynu       |
| Prípojka vodovodu    |
| Kanalizačná prípojka |
| Žumpa                |

**Pozemky :**

parc.č. 81/2 vo výmere 483 m<sup>2</sup> záhrada

parc.č. 81/3 vo výmere 414 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie

parc.č. 81/5 vo výmere 119 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 188 zo dňa 3.9.2024, ktorý je vytvorený cez katastrálny portál.

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

- nie sú

**f) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):** Územný plán obce Uzovské Pekľany

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: RD s.č. 74 na parc.č. 81/5

**POPIS STAVBY**

Jedná sa o RD súp. čísla 74, ktorý je umiestnený na rovinnom pozemku p.č. 81/5 v intraviláne obce Uzovské Pekľany s prístupom po miestnej asfaltovej komunikácii mimo centra obce v jej juhovýchodnej časti.

Rodinný dom na základe potvrdenia obce Uzovské Pekľany bol daný do užívania v roku 1987.

RD je podľa predložených podkladov od objednávateľa napojený na verejný rozvod zemného plynu a na ELI.

Verejný rozvod vodovodu a kanalizácie v predmetnej lokalite nieje riešený.

Terén v okolí RD je rovinný .

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

Ohodnocovaný RD je samostatne stojací s dvomi nadzemnými podlažiami a podpivničením pod celou zastavanou plochou .

Dispozičné riešenie RD je zakreslené v pôdoryse 1.NP a v pôdorysných náčrtoch suterénu a 2.NP, ktoré tvoria prílohu ZP .

Porovnanie dispozičného riešenia RD so skutkovým stavom som nevykonal, nakoľko obhliadka RD mi nebola umožnená .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Hlavný vstup do RD je z čelnej severovýchodnej strany dvora cez podestu a krytú terasu, ktorá je súčasťou zastavanej plochy RD .

**Obhliadku nehnuteľnosti som vykonal z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora .**

**Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky zúčastnil, obhliadku však neumožnil.**

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii , čo bolo zrealizované aj v tomto prípade .

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa ZP , zo zistenia znalcom pri obhliadke viditeľné z exteriérovej časti dvora a z verejného priestranstva .

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, znalec pri ohodnotení nezodpovedá za prípadné rozdiely vo vybavenosti , v technickom vyhotovení, ktoré zistil pri obhliadke len z verejného priestranstva ,

#### Technické riešenie :

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné a obvodové konštrukcie - murované z pálených tehál hr. 30- 40 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - nad každým podlažím s rovným podhľadom železobetónové monolitické
- Strecha na RD plochá pultová , krytiny strechy z asfaltovej lepenky ; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľab , zvod a záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - brizolitové
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené
- Výplne otvorov: - okná v celom RD vymenené plastové EURO s izolačným dvojsklom
- interiérové dvere - hladké plné alebo zasklené na báze dreva v suteréne , v nadzemných podlažiach dyhované do kovových zárubní
- Podlahy - podlahy obytných miestností pôvodné parketové z tvrdého dreva
- podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby
- vykurovanie RD ústredné s radiátormi panelovými v celom RD, kotol ÚVK plynový v kombinácii s kotlom na tuhé palivo umiestnené v kotolni v suteréne RD
- Vnútorné rozvody vody v celom RD z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a plastové potrubie zaustené do vlastnej žumpy
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná, rozvádzač ELI ističový
- v 1. a 2. NP RD sú umiestnené samostatné kúpelne s osadenou plechovou vaňou , umývadlom, WC kombi . Povrchové úpravy stien kúpeľní z keramickej obkladov, podlahy kúpeľní z keramickej dlažby.
- V 1.NP RD sa nachádza rekonštruovaná kuchynská linka s plynovým sporákom a odsávačom pár

Stavebno - technický stav ohodnocovaného RD zistený pri obhliadke z verejného priestranstva je na priemernej úrovni s priebežne vykonávanou údržbou .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia , použitých materiálov , priebežne vykonávanej údržby stanovujem pri ohodnotení životnosť RD odborným odhadom lineárnou metódou na 100 rokov .

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

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy     | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub>  |
|----------|-------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|
| 1. PP    | 1987              | 9,75*9,35                     | 91,16                | 120/91,16=1,316  |
| 1. NP    | 1987              | 9,75*9,35+3,05*5,60+5,10*1,95 | 118,19               | 120/118,19=1,015 |
| 2. NP    | 1987              | 9,75*9,35                     | 91,16                | 120/91,16=1,316  |



**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

| Bod       | Položka  | 1.PP | 1.NP | 2.NP |
|-----------|--|------|------|------|
| <b>1</b>  | <b>Osadenie do terénu</b>  |      |      |      |
|           | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou                                       | 750  | -    | -    |
| <b>2</b>  | <b>Základy</b>   |      |      |      |
|           | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou                                | -    | 520  | -    |
| <b>4</b>  | <b>Murivo</b>  |      |      |      |
|           | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | -    | 1000 | 1000 |
|           | 4.3 z monolitického betónu   | 1250 | -    | -    |
| <b>5</b>  | <b>Deliace konštrukcie</b>   |      |      |      |
|           | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160  | 160  | 160  |
| <b>6</b>  | <b>Vnútorne omietky</b>  |      |      |      |
|           | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené  | 400  | 400  | 400  |
| <b>7</b>  | <b>Stropy</b>  |      |      |      |
|           | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                          | 1040 | 1040 | 1040 |
| <b>9</b>  | <b>Ploché strechy</b>  |      |      |      |
|           | 9.3 dvojplášťové   | -    | 445  | -    |
| <b>11</b> | <b>Krytiny na plochých strechách</b>   |      |      |      |
|           | 11.6 z asfaltovej lepenky  | -    | 55   | -    |
| <b>12</b> | <b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>  |      |      |      |
|           | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)  | -    | 65   | -    |
| <b>13</b> | <b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                              |      |      |      |
|           | 13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)  | -    | 60   | 60   |
| <b>14</b> | <b>Fasádne omietky</b>   |      |      |      |
|           | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                                    | -    | -    | 260  |
|           | 14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3                                | -    | 140  | -    |
| <b>15</b> | <b>Obklady fasád</b>   |      |      |      |
|           | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3  | -    | 180  | -    |
| <b>16</b> | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>                                |      |      |      |
|           | 16.3 tvrdé drevo, červený smrek  | -    | 200  | -    |
|           | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba   | 190  | -    | -    |

|           |   |             |             |             |
|-----------|---|-------------|-------------|-------------|
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>  |             |             |             |
|           | 17.2 plné alebo zasklené dyhované   | -           | 190         | 190         |
|           | 17.3 hladké plné alebo zasklené   | 135         | -           | -           |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>   |             |             |             |
|           | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením   | -           | 530         | 530         |
| <b>22</b> | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                              |             |             |             |
|           | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)  | -           | 355         | 355         |
| <b>23</b> | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>   |             |             |             |
|           | 23.2 keramické dlažby   | -           | 150         | 150         |
|           | 23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy  | 95          | -           | -           |
| <b>24</b> | <b>Ústredné vykurovanie</b>   |             |             |             |
|           | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480         | 480         | 480         |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>   |             |             |             |
|           | 25.2 svetelná   | 155         | 155         | 155         |
| <b>29</b> | <b>Bleskozvod</b>   |             |             |             |
|           | - vyskytujúca sa položka  | -           | 155         | -           |
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>  |             |             |             |
|           | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja             | 55          | 55          | 55          |
| <b>31</b> | <b>Inštalácia plynu</b>   |             |             |             |
|           | 31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu  | 35          | 35          | -           |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>4745</b> | <b>6370</b> | <b>4835</b> |

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|           |  |     |    |    |
|-----------|--|-----|----|----|
| <b>32</b> | <b>Vráta garážové</b>  |     |    |    |
|           | 32.3 rámové s výplňou (1 ks)   | 75  | -  | -  |
| <b>33</b> | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>   |     |    |    |
|           | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (3 ks)  | 25  | 50 | -  |
|           | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)   | -   | -  | 10 |
| <b>34</b> | <b>Zdroj teplej vody</b>   |     |    |    |
|           | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)                 | 65  | -  | -  |
| <b>35</b> | <b>Zdroj vykurovania</b>   |     |    |    |
|           | 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)  | 90  | -  | -  |
|           | 35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks) | 335 | -  | -  |

|           |  |            |            |            |
|-----------|--|------------|------------|------------|
| <b>36</b> | <b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>  |            |            |            |
|           | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | -          | 60         | -          |
|           | 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) (4.5 bm)          | -          | 248        | -          |
| <b>37</b> | <b>Vnútorne vybavenie</b>  |            |            |            |
|           | 37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)   | -          | -          | 30         |
|           | 37.5 umývadlo (2 ks)   | 10         | -          | 10         |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>   |            |            |            |
|           | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)   | -          | -          | 35         |
|           | 38.3 pákové nerezové (2 ks)  | -          | 20         | 20         |
|           | 38.4 ostatné (1 ks)  | 15         | -          | -          |
| <b>39</b> | <b>Záchod</b>  |            |            |            |
|           | 39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)   | -          | 25         | 25         |
| <b>40</b> | <b>Vnútorne obklady</b>  |            |            |            |
|           | 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 (2 ks)   | -          | 30         | 30         |
|           | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)                                   | -          | 15         | -          |
| <b>45</b> | <b>Elektrický rozvádzač</b>  |            |            |            |
|           | 45.1 s automatickým istením (2 ks)   | -          | 240        | 240        |
|           | 45.2 s poistkami (1 ks)  | 145        | -          | -          |
|           | <b>Spolu</b>   | <b>760</b> | <b>748</b> | <b>495</b> |

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. PP    | $(4745 + 760 * 1,316)/30,1260$  | 190,70                         |
| 1. NP    | $(6370 + 748 * 1,015)/30,1260$  | 236,65                         |
| 2. NP    | $(4835 + 495 * 1,316)/30,1260$  | 182,12                         |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP    | 1987              | 37      | 63      | 100     | 37,00 | 63,00  |
| 1. NP    | 1987              | 37      | 63      | 100     | 37,00 | 63,00  |
| 2. NP    | 1987              | 37      | 63      | 100     | 37,00 | 63,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                    | Výpočet  | Hodnota [€] |
|--------------------------|--|-------------|
| <b>1. PP z roku 1987</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | 190,70 €/m <sup>2</sup> *91,16 m <sup>2</sup> *3,780*0,95  | 62 426,71   |
| Technická hodnota        | 63,00% z 62 426,71   | 39 328,83   |
| <b>1. NP z roku 1987</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | 236,65 €/m <sup>2</sup> *118,19 m <sup>2</sup> *3,780*0,95 | 100 439,06  |
| Technická hodnota        | 63,00% z 100 439,06  | 63 276,61   |
| <b>2. NP z roku 1987</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | 182,12 €/m <sup>2</sup> *91,16 m <sup>2</sup> *3,780*0,95  | 59 617,99   |
| Technická hodnota        | 63,00% z 59 617,99   | 37 559,33   |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie             | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 62 426,71                | 39 328,83             |
| 1. nadzemné podlažie | 100 439,06               | 63 276,61             |
| 2. nadzemné podlažie | 59 617,99                | 37 559,33             |
| <b>Spolu</b>         | <b>222 483,76</b>        | <b>140 164,77</b>     |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot: Plot od cesty

Pri ohodnotení predného oplotenia vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 124/2013 vypracovaného znalcom Ing. Milanom Vinklerom a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

| Pol. č. | Popis  | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|--|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                         |                     |           |                       |
|         | z kameňa a betónu  | 38,00m              | 700       | 23,24 €/m             |
| 2.      | <b>Podmurovka:</b>   |                     |           |                       |
|         | betónová monolitická alebo prefabrikovaná                    | 38,00m              | 926       | 30,74 €/m             |
|         | <b>Spolu:</b>  |                     |           | <b>53,98 €/m</b>      |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>  |                     |           |                       |
|         | z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov | 39,90m <sup>2</sup> | 545       | 18,09 €/m             |
| 4.      | <b>Plotové vráta:</b>  |                     |           |                       |
|         | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov       | 1 ks                | 7505      | 249,12 €/ks           |
| 5.      | <b>Plotové vrátka:</b>                                       |                     |           |                       |
|         | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov       | 1 ks                | 3890      | 129,12 €/ks           |

**Dĺžka plotu:** 38 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $38 * 1,05 = 39,90 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov         | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot od cesty | 1988              | 36      | 14      | 50      | 72,00 | 28,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(38,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 39,90\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,780 * 0,95$ | 11 316,21   |
| Technická hodnota    | 28,00 % z 11 316,21 €  | 3 168,54    |

**2.2.2 Plot: Plot v záhrade**

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 124/2013 vypracovaného znalcom Ing. Milanom Vinklerom a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

| Pol. č. | Popis   | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|---|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                    |                     |           |                       |
|         | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených    | 35,00m              | 170       | 5,64 €/m              |
|         | <b>Spolu:</b>   |                     |           | <b>5,64 €/m</b>       |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                     |                     |           |                       |
|         | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 59,50m <sup>2</sup> | 380       | 12,61 €/m             |

**Dĺžka plotu:** 35 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 35\*1,70 = 59,50 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov          | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot v záhrade | 1988              | 36      | 14      | 50      | 72,00 | 28,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(35,00m * 5,64 €/m + 59,50m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,780 * 0,95$ | 3 403,17    |
| Technická hodnota    | 28,00 % z 3 403,17 €  | 952,89      |

**2.2.3 Studňa: Studňa kopaná**

Pri ohodnotení kopanej studne vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 124/2013 vypracovaného znalcom Ing. Milanom Vinklerom a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 8 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Počet elektrických čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**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 | 1987              | 37      | 63      | 100     | 37,00 | 63,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,780 * 0,95$ | 4 355,56    |
| Technická hodnota    | 63,00 % z 4 355,56 €   | 2 744,00    |

**2.2.4 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy**

Prístupový chodník a cesta k RD.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 124/2013 vypracovaného znalcom Ing. Milanom Vinklerom a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

**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:**  $12,6 * 2,05 + 12 * 1,20 = 40,23 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov           | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy | 1987              | 37      | 13      | 50      | 74,00 | 26,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $40,23 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$ | 3 452,74    |
| Technická hodnota    | 26,00 % z 3 452,74 €  | 897,71      |

## 2.2.5 Vonkajšia úprava: Prípojka plynu

Napojenie RD na verejný rozvod zemného plynu .

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 124/2013 vypracovaného znalcom Ing. Milanom Vinklerom a zo zistenia z verejného priestranstva , nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

### 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:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 11 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov          | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka plynu | 2002              | 22      | 28      | 50      | 44,00 | 56,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $11 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$ | 557,36      |
| Technická hodnota    | $56,00 \% \text{ z } 557,36 \text{ €}$              | 312,12      |

## 2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka vodovodu

Napojenie RD na vlastnú studňu .

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 124/2013 vypracovaného znalcom Ing. Milanom Vinklerom a zo zistenia z verejného priestranstva , nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

### 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 ocel'ové 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:** 10 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov             | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka vodovodu | 1987              | 37      | 13      | 50      | 74,00 | 26,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $10 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$ | 2 121,92    |
| Technická hodnota    | $26,00 \% \text{ z } 2\,121,92 \text{ €}$           | 551,70      |

**2.2.7 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka**

Napojenie RD do vlastnej žumpy.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 124/2013 vypracovaného znalcom Ing. Milanom Vinklerom a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

**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:** 7 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka | 1987              | 37      | 23      | 60      | 61,67 | 38,33  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $7 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$ | 767,68      |
| Technická hodnota    | $38,33 \% \text{ z } 767,68 \text{ €}$             | 294,25      |

**2.2.8 Vonkajšia úprava: Žumpa**

Žumpa žbetónová vybudovaná na ohodnocovanom pozemku.

Pri ohodnotení vychádzam z podkladov od objednávateľa - poskytnutého ZP č. 124/2013 vypracovaného znalcom Ing. Milanom Vinklerom a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

**Počet merných jednotiek:**  $2,50 * 2,50 * 1,50 = 9,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa | 1987              | 37      | 13      | 50      | 74,00 | 26,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $9,38 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$ | 3 633,78    |
| Technická hodnota    | $26,00 \% \text{ z } 3 633,78 \text{ €}$                                       | 944,78      |

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Názov                             | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>RD s.č. 74 na parc.č. 81/5</b> | 222 483,76               | 140 164,77            |
| Plot od cesty                     | 11 316,21                | 3 168,54              |
| Plot v záhrade                    | 3 403,17                 | 952,89                |
| <b>Celkom za Ploty</b>            | <b>14 719,38</b>         | <b>4 121,43</b>       |

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Studňa kopaná                     | 4 355,56          | 2 744,00          |
| Spevnené plochy                   | 3 452,74          | 897,71            |
| Prípojka plynu                    | 557,36            | 312,12            |
| Prípojka vodovodu                 | 2 121,92          | 551,70            |
| Kanalizačná prípojka              | 767,68            | 294,25            |
| Žumpa                             | 3 633,78          | 944,78            |
| <b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b> | <b>10 533,48</b>  | <b>3 000,56</b>   |
| <b>Celkom:</b>                    | <b>252 092,18</b> | <b>150 030,76</b> |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu : Rodinný dom súp.č.74 na parc.č. 81/5 a pozemky na parc. č. 81/2 vo výmere 483 m<sup>2</sup> záhrada , parc.č. 81/3 vo výmere 414 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 81/5 vo výmere 119 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 188 nachádzajúce sa v obci Uzovské Pekľany , kat. územie Uzovské Pekľany , okres Sabinov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciacie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

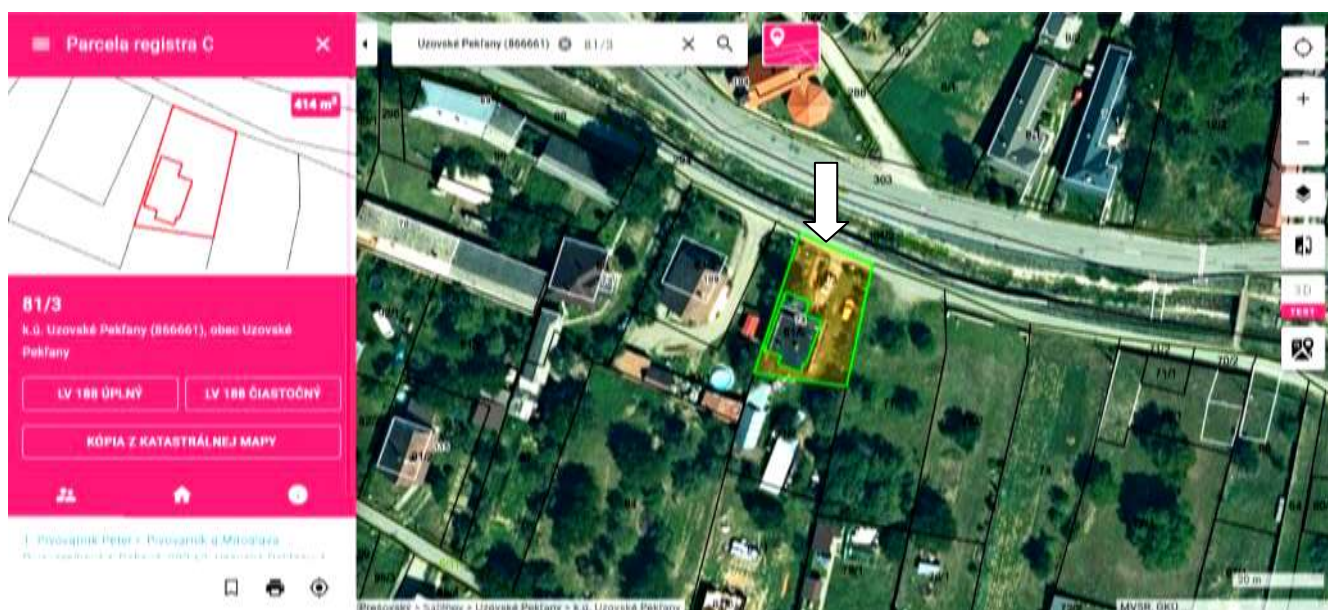
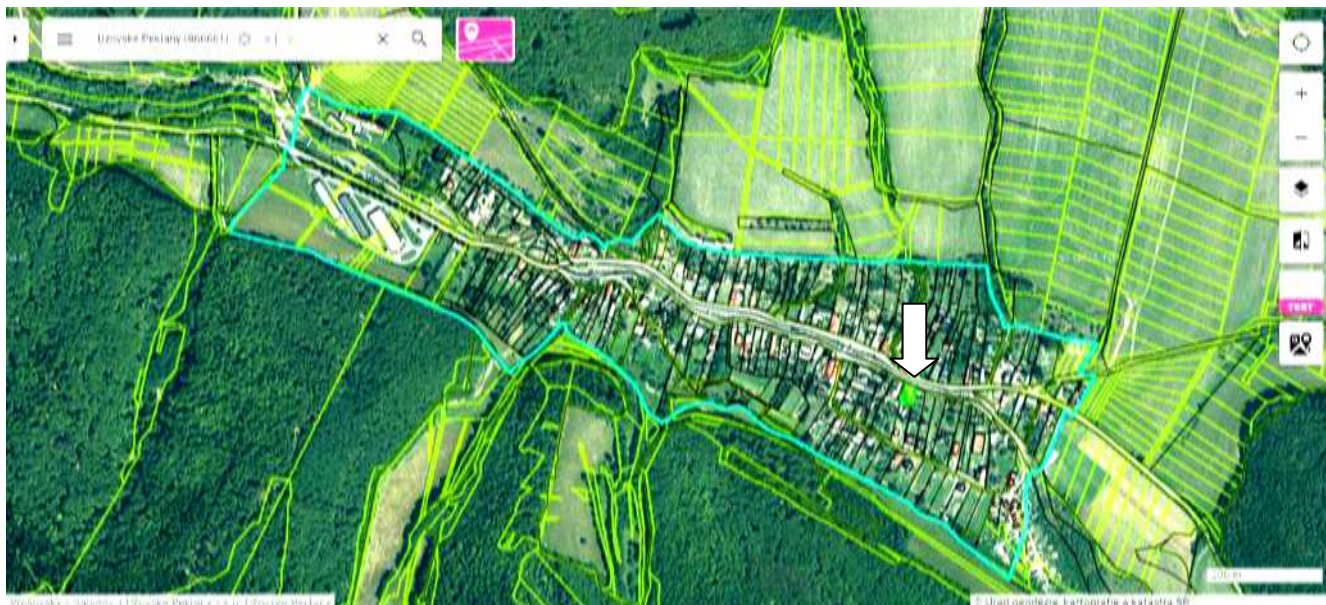
#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľnosti :





**Uzovské Pekl'any** sú obec na Slovensku v okrese Sabinov. Obec je umiestnená v hlbokoj doline okolitých vrchov pohoria Bachureň. Dominantou obce je rímskokatolícky kostol Všetkých Svätých. Nadmorská výška na konci obce má hodnotu 480 m.n.m, pričom najvyšší bod obce je lokalizovaný pri vrchu Kamenná v nadmorskej výške 810 m.n.m.<sup>[4]</sup> Kataster susediaci s obcami Jarovnice, Uzovský Šalgov, Rožkovany a Jakubova Voľa tvoria predovšetkým lesy, ktoré sú tvorené jedľobukovými porastmi prechádzajúcimi do porastov borovicových. Lesné porasty sú ohraničené vysoko položenými lúkami, z ktorých pramení množstvo prítokov Malej Svinky. V súčasnosti má obec Uzovské Pekl'any cca. 470 obyvateľov.

#### Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Futbalové ihrisko, Pošta
- Rozvodná sieť plynu
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Materská škola a Základná škola

V lokalite je riešený verejný rozvod zemného plynu a ELI. Kanalizácia zaustená do vlastnej žumpy, vodovod z vlastnej kopanej studne.

V predmetnej lokalite verejná kanalizácia a verejný vodovod nie sú riešené .

Terén je rovinatý .

Doprava autobusová .

#### **Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaný RD je v čase obhliadky obývaný .

Využitie RD v čase obhliadky na bývanie .

Iné využitie RD sa nepredpokladá .

#### **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Prípadné riziká sú uvedené v LV v časti Tarchy :

Vlastník poradové číslo 1

Zmluva o zriadení záložného práva 283903/Zal/1, č. V 852/2013, pre Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava, na nehnuteľnosti: pozemok parcela C KN 81/2,81/3,81/5 a stavba s.č.74 na parcele C KN 81/5 pod B1 v podiele 1/1.

Vlastník poradové číslo 1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 12.09.2022, č.78EX 723/22-6, od exekútorského úradu Humenné, súdnym exekútorom JUDr. Jozef Karas oprávnenému Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 44483767 na pozemky registra CKN parc.č. 81/2, 81/3, 81/5 a stavba s.č.74 na parcele C KN 81/5, na podiel 1/1 (por.č.1), Z-1928/2022 - číslo zmeny 83/2022

Pri obhliadke neboli zistené iné riziká a skutočnosti obmedzujúce využitie ohodnocovanej nehnuteľnosti .

#### **Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI 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.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre rodinné domy v ostatných obciach stanovený v rozpätí od 0,2–0,3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Orientácia hlavných miestnosti JZ - JV .

Dopyt v porovnaní s ponukou v predmetnej lokalite je nižší . Terén je rovinatý.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov , dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,36 .

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,36

#### **Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

| <b>Trieda</b> | <b>Výpočet</b>                        | <b>Hodnota</b> |
|---------------|---------------------------------------|----------------|
| I. trieda     | III. trieda + 200 % = (0,360 + 0,720) | 1,080          |
| II. trieda    | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,720          |
| III. trieda   | Priemerný koeficient                  | 0,360          |
| IV. trieda    | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,198          |
| V. trieda     | III. trieda - 90 % = (0,360 - 0,324)  | 0,036          |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie  | Trieda | K <sub>PDI</sub> | Váha<br>v <sub>1</sub> | Výsledok<br>K <sub>PDI</sub> *v <sub>1</sub> |
|-------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1     | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b>   | IV.    | 0,198            | 13                     | 2,57   |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší   |        |                  |                        |  |
| 2     | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>   | II.    | 0,720            | 30                     | 21,60  |
|       | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk  |        |                  |                        |  |
| 3     | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>  | II.    | 0,720            | 8                      | 5,76   |
|       | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   |        |                  |                        |  |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>   | I.     | 1,080            | 7                      | 7,56   |
|       | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.  |        |                  |                        |  |
| 5     | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>   | III.   | 0,360            | 6                      | 2,16   |
|       | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti   |        |                  |                        |  |
| 6     | <b>Typ nehnuteľnosti</b>   | III.   | 0,360            | 10                     | 3,60   |
|       | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.   |        |                  |                        |  |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>  | II.    | 0,720            | 9                      | 6,48   |
|       | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %   |        |                  |                        |  |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>  | I.     | 1,080            | 6                      | 6,48   |
|       | malá hustota obyvateľstva  |        |                  |                        |  |
| 9     | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>   | II.    | 0,720            | 5                      | 3,60   |
|       | orientácia hlavných miestností k JZ - JV   |        |                  |                        |  |
| 10    | <b>Konfigurácia terénu</b>   | I.     | 1,080            | 6                      | 6,48   |
|       | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%  |        |                  |                        |  |
| 11    | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>   | III.   | 0,360            | 7                      | 2,52   |
|       | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy   |        |                  |                        |  |
| 12    | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>   | IV.    | 0,198            | 7                      | 1,39   |
|       | železnica, alebo autobus   |        |                  |                        |  |
| 13    | <b>Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>   | III.   | 0,360            | 10                     | 3,60   |
|       | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby |        |                  |                        |  |
| 14    | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>   | III.   | 0,360            | 8                      | 2,88   |
|       | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m  |        |                  |                        |  |
| 15    | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>  | I.     | 1,080            | 9                      | 9,72   |

|              |   |      |       |            |              |
|--------------|---|------|-------|------------|--------------|
|              | bez akéhokolvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti |      |       |            |              |
| 16           | <b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>               | III. | 0,360 | 8          | 2,88         |
|              | bez zmeny   |      |       |            |              |
| 17           | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>   | IV.  | 0,198 | 7          | 1,39         |
|              | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby         |      |       |            |              |
| 18           | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>                                   | V.   | 0,036 | 4          | 0,14         |
|              | nehnuteľnosti bez výnosu  |      |       |            |              |
| 19           | <b>Názor znalca</b>   | III. | 0,360 | 20         | 7,20         |
|              | priemerná nehnuteľnosť  |      |       |            |              |
| <b>Spolu</b> |   |      |       | <b>180</b> | <b>98,01</b> |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota            |
|------------------------------------|---|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 98,01 / 180$                                | 0,545              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 150\,030,76 \text{ €} * 0,545$ | <b>81 766,76 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie , záhrada POPIS

Predmetom ohodnotenia sú parcely:

- parc.č. KNC 81/2 vo výmere 483 m<sup>2</sup> záhrada
  - parc.č. KNC 81/3 vo výmere 414 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie
  - parc.č. KNC 81/5 vo výmere 119 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie
- zapísané na LV č. 188 zo dňa 3.9.2024 nachádzajúce sa v obci Uzovské Pekľany , kat. územie Uzovské Pekľany, okres Sabinov .

Parcely sa nachádzajú v zastavanom území obce .

Ohodnocované pozemky sú umiestnené pri miestnej asfaltovej komunikácii mimo centra obce do centra obce cca. 120 m.

V lokalite v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza su vybudované inžinierske siete - ELI a verejný rozvod zemného plynu . Terén je rovinný až mierne svahovitý . Doprava autobusová.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov 3,32 €/m<sup>2</sup> obce Uzovské Pekľany 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 .

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov, vzhľadom na ich polohu, využitie a vzhľadom na vzdialenosť od okresného mesta Sabinov.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 81/2                | záhrada                     | 483,00                         | 1/1                    | 483,00                   |
| 81/3                | zastavaná plocha a nádvorie | 414,00                         | 1/1                    | 414,00                   |
| 81/5                | zastavaná plocha a nádvorie | 119,00                         | 1/1                    | 119,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>1 016,00</b>          |

**Obec:**

Uzovské Pekľany

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov  | 0,90                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,02                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca  | 0,85                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)   | 1,30                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)   | 1,30                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote   | 2,90                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa  | 1,00                |

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                      |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 1,02 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,90 * 1,00$           | 3,8243                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,8243$ | <b>12,70 €/m<sup>2</sup></b> |



## VYHODNOTENIE

| Názov         | Výpočet  | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------|--|-----------------------|
| parc. č. 81/2 | 483,00 m <sup>2</sup> * 12,70 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 6 134,10              |
| parc. č. 81/3 | 414,00 m <sup>2</sup> * 12,70 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 5 257,80              |
| parc. č. 81/5 | 119,00 m <sup>2</sup> * 12,70 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 1 511,30              |
| <b>Spolu</b>  |  | <b>12 903,20</b>      |

## III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

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

Pri spracovaní znaleckého posudku za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov 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](http://www.usi.sk).

## Nehuteľnosť:

Rodinný dom súp.č.74 na parc.č. 81/5 a pozemky na parc. č. 81/2 vo výmere 483 m2 záhrada , parc.č. 81/3 vo výmere 414 m2 zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 81/5 vo výmere 119 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 188 nachádzajúce sa v obci Uzovské Pekľany , kat. územie Uzovské Pekľany , okres Sabinov 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 |
|----------------------------|------|---------|---------|---------------|
| RD s.č. 74 na parc.č. 81/5 |      | 0,00    | 118,19  | 3             |

## Pozemky:

| Názov pozemku               | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|-----------------------------|---------------|-------------|
| záhrada                     | 81/2          | 483,00      |
| zastavaná plocha a nádvorie | 81/3          | 414,00      |
| zastavaná plocha a nádvorie | 81/5          | 119,00      |

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č.74 na parc.č. 81/5 a pozemky na parc. č. 81/2 vo výmere 483 m<sup>2</sup> záhrada , parc.č. 81/3 vo výmere 414 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 81/5 vo výmere 119 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 188 nachádzajúce sa v obci Uzovské Pekľany , kat. územie Uzovské Pekľany, okres Sabinov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| <b>Stavby</b>   |                       |
| <b>RD s.č. 74 na parc.č. 81/5</b>                                   | <b>76 389,80</b>      |
| Plot od cesty   | 1 726,85              |
| Plot v záhrade  | 519,33                |
| <b>Spolu za Ploty</b>   | <b>2 246,18</b>       |
| <b>Studňa kovaná</b>  | <b>1 495,48</b>       |
| Spevnené plochy   | 489,25                |
| Prípojka plynu  | 170,11                |
| Prípojka vodovodu   | 300,68                |
| Kanalizačná prípojka  | 160,37                |
| Žumpa   | 514,91                |
| <b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>                                    | <b>1 635,31</b>       |
| <b>Spolu stavby</b>   | <b>81 766,76</b>      |
| <b>Pozemky</b>  |                       |
| záhrada - parc. č. 81/2 (483 m <sup>2</sup> )                       | 6 134,10              |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 81/3 (414 m <sup>2</sup> )   | 5 257,80              |
| zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 81/5 (119 m <sup>2</sup> )   | 1 511,30              |
| <b>Spolu pozemky (1 016,00 m<sup>2</sup>)</b>                       | <b>12 903,20</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                     | <b>94 669,96</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                | <b>94 700,00</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatštyritisíc sedemsto Eur</b> |                       |

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadne riziká sú uvedené v LV č. 188 v časti ťarchy:

Zmluva o zriadení záložného práva 283903/Zal/1, č. V 852/2013, pre Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava, na nehnuteľnosti: pozemok parcela C KN 81/2,81/3,81/5 a stavba s.č.74 na parcele C KN 81/5 pod B1 v podiele 1/1.

Vlastník poradové číslo 1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 12.09.2022, č.78EX 723/22-6, od exekútorského úradu Humenné, súdnym exekútorom JUDr. Jozef Karas oprávnenému Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 44483767 na pozemky registra CKN parc.č. 81/2, 81/3, 81/5 a stavba s.č.74 na parcele C KN 81/5, na podiel 1/1 (por.č.1), Z-1928/2022 - číslo zmeny 83/2022

Pri obhliadke neboli zistené iné riziká a skutočnosti spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti.

V Kendiciach, dňa 03.09.2024

Ing. Pavel Jurko  
znalec

## IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka zo dňa 19.7.2024 vydal Aukčná spoločnosť s.r.o Bratislava
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 188, k.ú. Uzovské Pekľany, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 3.9.2024
- 3 - Kopia z katastrálnej mapy, k.ú. Uzovské Pekľany vytvorená cez katastrálny portál dňa 3.9.2024
- 4 - Potvrdenie o začiatku užívania RD vydané obcou Uzovské Pekľany zo dňa 24.5.2013
- 5 - Pôdorys 1.NP, pôdorysný náčrt suterénu a 2.NP ohodnocovaného RD
- 6 - Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 12.8.2024 o 8:00 hod len z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora

## 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 150/2024.

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

Podpis znalca