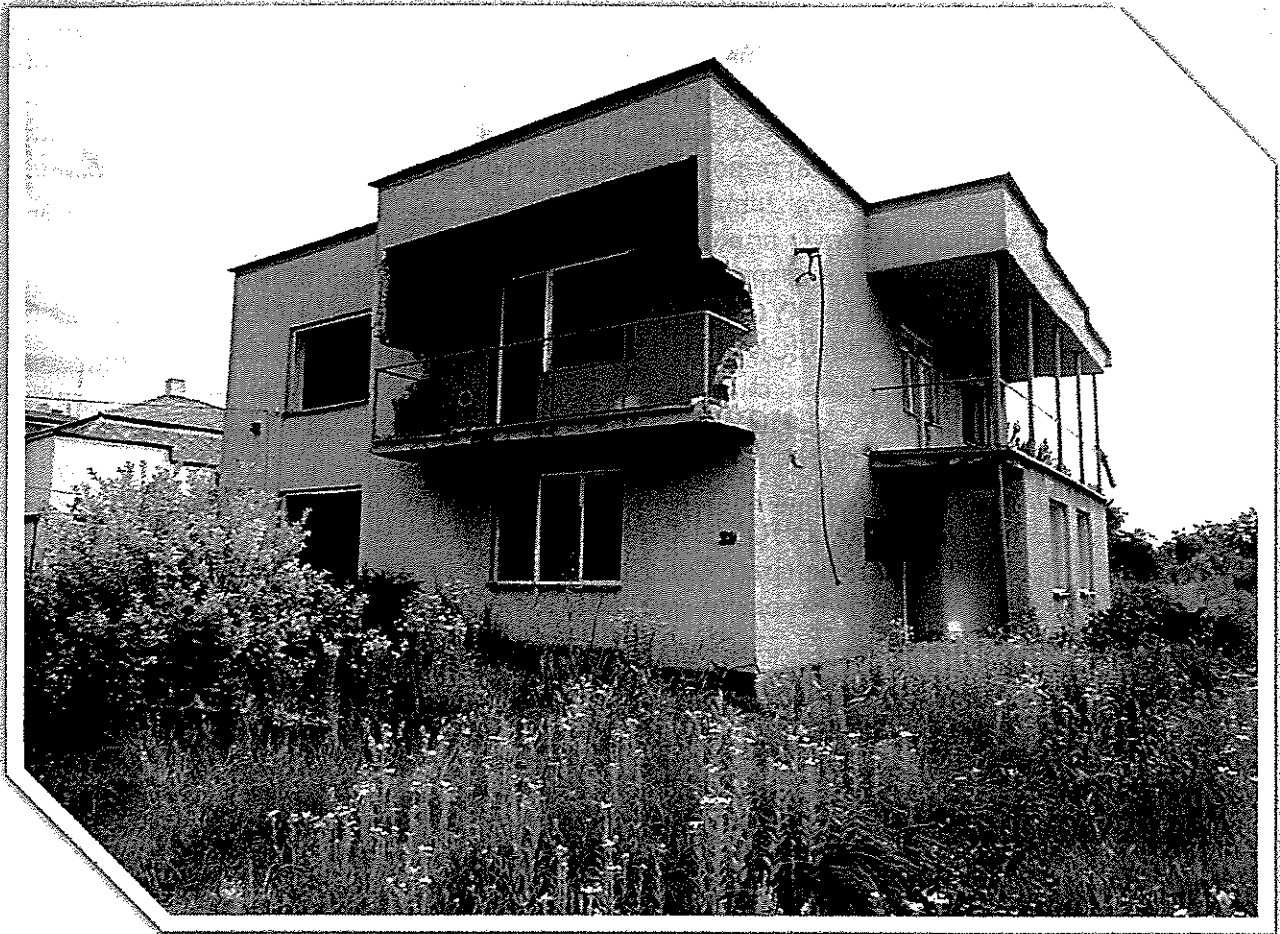


Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávatel': **U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 30.04.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

64/2024

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty v k.ú. Draňov, obec Draňov, okres Michalovce, evidovanej na liste vlastníctva č. 15, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2
- Komora na parc. 382/3
- Garáž na parc. 382/4

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 382/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 728 m²
- 382/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m²
- 382/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²
- 382/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- 383 - záhrada o výmere 1285 m²
- 384/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m²

ku dňu obhliadky pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 43 (20)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2.....	6
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	11
2.2.1 Studňa: Kopaná studňa na parc. 382/1	11
2.2.2 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 382/1	12
2.2.3 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 1679/3.....	12
2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 382/1	13
2.2.5 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 382/1	13
2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 382/1	14
2.2.7 Vonkajšia úprava: spevnené plochy vo dvore na parc. 382/1	15
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	15
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	16
3.1 STAVBY.....	17
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	17
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	17
3.2 POZEMKY	19
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	19
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Predná časť pozemku	19
3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Zadná časť pozemku	21
III. ZÁVER	22
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	22
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	23
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	23
IV. PRÍLOHY	23
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	43

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Drahňov, obec Drahňov, okres Michalovce, evidovanej na liste vlastníctva č. 15, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2
- Komora na parc. 382/3
- Garáž na parc. 382/4

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 382/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 728 m²
- 382/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m²
- 382/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²
- 382/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- 383 - záhrada o výmere 1285 m²
- 384/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m²

ku dňu obhliadky pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu):
05.06.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.06.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 30.04.2024
- znalecký posudok 78/2020, vypracoval Ing. Dušan Posypanka, Michalovce

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 05.06.2024
- fotodokumentácia z 05.06.2024
- list vlastníctva č. 15 z 04.06.2024 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy ohodnocovaných parciel z 04.06.2024 vydaná katastrálnym portálom
- čestné prehlásenie pôvodnej vlastníčky o veku stavieb na pozemku
- pôdorys I.NP rodinného domu a vedľajších stavieb za domom
- pôdorys II.NP rodinného domu a garáže za domom, ktorá bola zbúraná

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 1/2024 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský - Mípress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

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 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Nedokončené a poškodené stavby

Nedokončenými stavbami sa rozumejú rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhľadka Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024 - 3,757.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 15 vydaný Katastrálnym portálom dňa 04.06.2024

A. Majetková podstata:

Stavby :

- Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2

- Komora na parc. 382/3

- Garáž na parc. 382/4

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 382/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 728 m²

- 382/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m²

- 382/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²

- 382/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²

- 383 - záhrada o výmere 1285 m²

- 384/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m²

B. Vlastníci:

- **I Tomkovičová Lucia**
v celosti

Poznámka: P-33/2024 - Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, (IČO:36854140) - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Zn: OVRU/50/2024/JH zo dňa 05.04.2024 na parc. C KN č. 382/1 o výmere 728 m², C KN č. 382/2 o výmere 131 m², C KN č. 382/3 o výmere 104 m², C KN č. 382/4 o výmere 36 m², C KN č. 383 o výmere 1285 m², C KN č. 384/2 o výmere 74 m², rodinný dom so s.č. 214 na parc. C KN č. 382/2, komora bez súp. č. na parc. C KN č. 382/3, garáž ber súp. č. na parc. C KN č. 382/4 - čz 53/2024

C. Ťarchy:

- I V-321/2020 zo dňa 11.09.2020 - Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, (IČO 36854140), na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 648704/Zal/1 zo dňa 03.07.2020 na rodinný dom č.s. 214 na parcele C KN 382/2 bez výmery, na komoru na parcele C KN 382/3 bez výmery, na garáž na parcele C KN 382/4 bez výmery a na parcele C KN 382/1, 382/2, 382/3, 382/4, 383, 384/2 - čz 97/2020

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.06.2024 o 09.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti. Vlastníčka nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnila ani sa neospravedlnila. Stavba a pozemky boli voľne prístupné z ulice, pozemok ako celok bol v značnej miere zarastený náletovými drevinami a burinou, čo mi znemožnilo riadnu obhliadku a zameranie nehnuteľnosti.

Ohodnotenie nehnuteľnosti som previedol v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. - z dostupných údajov. Objednávateľ mi poskytol znalecký posudok 78/2020, ktorý vypracoval znalec Ing. Dušan Posypanka, ktorý som mal k dispozícii od navrhovateľa dražby. Údaje z tohto posudku, ako aj údaje získane z čiastočnej obhliadky a z verejne dostupných zdrojov som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola poskytnutá žiadna, jednoduchý pôdorys ohodnocovanej nehnuteľnosti zo znaleckého posudku z r. 2020 sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a zodpovedá skutkovému stavu. Doklad o veku rodinného domu mi bol súčasťou znaleckého posudku 78/2020.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu:

- garáž na parc. 382/4 evidovaná v katastri nehnuteľností bola zbúraná, v teréne neexistuje

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

Stavby :

- Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2

- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 382/1

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 382/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 728 m²

- 382/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m²

- 382/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²

- 382/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²

- 383 - záhrada o výmere 1285 m²

- 384/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m²

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

- Komora na parc. 382/3, ohodnotená v pôvodnom posudku, v čase obhliadky strop zrútený, steny staticky narušené, nutné zbúrať

- Garáž na parc. 382/4 - ohodnotená v pôvodnom posudku, v čase obhliadky celá zbúraná

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): územný plán obce je zverejnený na stránke obce <https://www.drahnov.sk/uzemny-plan-obce-drahnov-zmeny-a-dopluky-c-2-2012>. Pôvodný územný plán obce nie je zverejnený.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 214 je osadený na rovinnom neupravenom pozemku parc. CKN č. 382/2 v k.ú. Draňov, obec Draňov, okres Michalovce. Situovaný je v širšom centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v lokalite IBV. Prístup k domu je z verejnej miestnej komunikácie pred domom na jeho západnej strane. V danej časti obce je možnosť napojenia na verejný rozvod elektro, verejný vodovod a zemný plyn, verejná kanalizácia v tejto obci nie je. Dom v čase obhliadky dlhodobo nebol obývaný, vo veľmi zlom technickom stave, bez údržby, poškodený, zničený vandalizmom.

Podľa predložených dokladov bol rodinný dom daný do užívania v r. 1975, má dve nadzemné podlažia bez suterénu..

Jeho obhliadka mi bola umožnená iba z dôvodu, že celá nehnuteľnosť je voľne dostupná, bez plotov, dom bez dverí a okien, všetko, čo bolo možné z domu odstrániť (ukradnúť), je odstránené. Zameranie som mohol zrealizovať iba čiastočne z dôvodu zarastenia okolitého pozemku vegetáciou, pri ohodnotení som vychádzal z dostupných informácií ako aj z predloženého znaleckého posudku 78/2020, ktorý mi poskytol zadávateľ.

Základy domu sú betónové s vodorovnou izoláciou, zvislá nosná konštrukcia prízemnia je murovaná z tvárnic hr. 30-40 cm, poschodia je murovaná z tvárnic hr. do 30 cm, vnútorné nosné steny sú rovnako murované z tvárnic aj tehál, stropy železobetónové monolitické, vnútorné omietky vápenocementové hladké, vonkajšia omietka škrabaný brizolit z troch strán, od suseda striekaný brizolit, obklad fasády nie je, krov pultový drevený, krytina hladký pozinkovaný falcovaný plech, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie parapety z pozinkovaného plechu, schody betónové s povrchom keramická dlažba, vstupné dvere do domu nie sú, vnútorné dvere nie sú, boli hladké a dýhované v ocelových zárubniach, okná boli drevené zdvojené, v prevažnej miere vybúrané, podlahy obytných miestností boli plávajúce laminátové, všetky vybúrané, ostatné miestnosti keramická dlažba, z časti poškodená, vykurovanie bolo ústredné na tuhé palivá, radiátory plechové panelové, kompletne odstránené, elektroinštalácia svetelná aj motorická, kompletne vytrhaná zo stien, samostatný pôvodný rozvádzač s elektromerom pri vstupe do domu, kompletne poškodený bez vybavenia a bez elektromeru, rozvod teplej aj studenej vody pozinkovaným potrubím, z časti poškodený, zdroj teplej vody bol zásobníkový ohrievač v kotolni, odstránený, v práčovni na I.NP bola samostatná vaňa, umývadlo a WC, kompletne odstránené, batérie pákové - odstránené,

keramický obklad je v práčovni, vane a v kuchyni, poškodený, v kuchyni nie je kuchynská linka. Žiadne vybavenie, iba keramický obklad, v kúpeľni na II.NP bola vaňa a umývadlo, odstránené, keramický obklad, poškodený.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok: - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky: - vane: - WC min. do výšky 1 m: - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná: - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou: - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja: zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Strecha - krovy - pultové (so sklonom nad 10 stupňov); krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky: - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná: - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou: - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia.

2. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia.

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	1975	10,17*11,59+1,76*7,12	130,4	120/130,4=0,920
2. NP	1975	10,17*11,59+1,76*8,07+0,90*5,18	136,74	120/136,74=0,878

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960.0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255.0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	15	624,8
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	20	128.0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	20	320.0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	10	936.0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	50	10.0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	0	195
	14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3	55	0	55
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	20	152.0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	0.0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	0.0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	0.0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	25	112.5
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	0.0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	0.0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	0.0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	0.0

Spolu	5880		3748,3
-------	------	--	--------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	0,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	10	54,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	10	27,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	10	13,5
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	0,0
	Spolu	675		94,5

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	10	468,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	20	128,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	Krovy			
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	400	0	400,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	50	27,5
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	50	10,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	0	195
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	0	55
17	Dvere			

	17.3 hladké pňné alebo zasklené	135	100	0.0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380	100	0.0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	0.0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	120,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	0.0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	0.0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	0.0
	Spolu	5125		3333,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	0.0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	0.0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	0.0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	0.0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	0.0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	0.0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	90	5,5
	40.4 vane (1 ks)	15	100	0.0
	Spolu	200		5,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CV} = 3.757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0.95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(5880 + 675 * 0,920)/30,1260	(3748.3 + 94,5 * 0,920)/30,1260	215,79	127,31
2. NP	(5125 + 200 * 0,878)/30,1260	(3333,5 + 5,5 * 0,878)/30,1260	175,95	110,81

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom na základe miestnych zisťovaní znalca a predložených dokladov v užívaní od r. 1975. v čase obhliadky vo veľmi zlom technickom stave. dlhodobou neužívaný. schátraný, poškodený, jeho predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 70 rokov. Miera poškodenia je zrejma z tvorby rozpočtového ukazovateľa stavby a bola určená odborným odhadom znalca na základe obhliadky. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	49	21	70	70,00	30,00
2. NP	1975	49	21	70	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	$215.79 \text{ €/m}^2 * 130,40 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	100 432,37
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$127.31 \text{ €/m}^2 * 130,40 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	59 252,26
Technická hodnota	30,00% z 59 252,26	17 775,68
2. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	$175.95 \text{ €/m}^2 * 136,74 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	85 871,62
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$110.81 \text{ €/m}^2 * 136,74 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	54 080,33
Technická hodnota	30,00% z 54 080,33	16 224,10

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	100 432,37	59 252,26	17 775,68
2. nadzemné podlažie	85 871,62	54 080,33	16 224,10
Spolu	186 303,99	113 332,59	33 999,78

Poškodenosť stavby: $(186\,303,99\text{€} - 113\,332,59\text{€}) / 186\,303,99\text{€} * 100\% = 39,17\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Studňa: Kopaná studňa na parc. 382/1

Kopaná studňa vo dvore priemeru 0.80 m a predpokladanej hĺbky 5.00 m. z betónových skruží. predpoklad zriadenia v r. 1975, neslúži svojmu účelu. z časti poškodená. nebezpečne otvorená v úrovni terénu. jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Typ: kopaná
 Hĺbka: 5 m
 Priemer: 800 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,757$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{M1} = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 Poškodenosť: 50 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa na parc. 382/1	1975	49	51	100	49,00	51,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 3,757 * 0,95$	1 454,25
Východisková hodnota poškodenej stavby	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 3,757 * 0,95 * (1-50/100)$	727,13
Technická hodnota	51.00 % z 727,13 €	370,84

Poškodenosť stavby: $(1\,454,25 - 727,13) / 1\,454,25 * 100\% = 50,00\%$

2.2.2 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 382/1

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 5,90 bm, PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2016, v čase obhliadky dlhodobo neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,90 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koefficient 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 vody na parc. 382/1	2016	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	873,70
Technická hodnota	84,00 % z 873,70 €	733,91

2.2.3 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 1679/3

Vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, čiastočne identifikovaná v teréne, bez stropu, zasypaná odpadom, predpoklad zriadenia v r. 2016, čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,40 * 1,50 * 1,50 = 3,15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{u}} = 0,95$
 Poškodenosť: 50 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na parc. 1679:3	2016	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	2 858,71
Východisková hodnota poškodenej stavby	$3,15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95 * (1 - 50 / 100)$	1 429,36
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 1 429,36 \text{ €}$	1 200,66

Poškodenosť stavby: $(2 858,71 - 1 429,36) / 2 858,71 * 100\% = 50,00\%$

2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 382/1

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy vo dvore, predpoklad kamenina DN 150, predpoklad zriadenia v r. 1977, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 12,40 m, neslúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12,40 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{ct}} = 3,757$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{u}} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 382/1	1977	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,4 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	1 557,42
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 1 557,42 \text{ €}$	93,45

2.2.5 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 382/1

Žumpa vo dvore na parc. 382/1, predpokladám 16,56 m³ obstavaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 1977, rozmery neidentifikované v teréne, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov. Neslúži svojmu účelu.

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: $2,30 \cdot 3,60 \cdot 2,00 = 16,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
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 na parc. 382/1	1977	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,56 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,757 \cdot 0,95$	6 376,26
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 6\,376,26 \text{ €}$	382,58

2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 382/1

Prípojka plynu z verejného rozvodu do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 9,00 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2000, v čase obhliadky dlhodobo neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov. Plynomer je demontovaný.

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: 9,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
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 na parc. 382/1	2000	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm * 14,11 €/bm * 3,757 * 0,95	453.25
Technická hodnota	40,00 % z 453.25 €	181.30

2.2.7 Vonkajšia úprava: spevnené plochy vo dvore na parc. 382/1

Spevnená plocha okolo domu, betónová mazanina, z časti pokrytý lomovým kameňom, predpoklad celkom cca. 25,10 m², predpoklad zriadenia v r. 1977, v čase obhliadky v technickom stave neprímeranom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2.5 Spevnené plochy
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2.5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	260/30.1260 = 8.63 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	25,10 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CV} = 3.757
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 vo dvore na parc. 382/1	1977	47	3	50	94.00	6.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25.1 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,757 * 0,95	773.12
Technická hodnota	6,00 % z 773.12 €	46.39

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2	113 332.59	33 999.78
Kopaná studňa na parc. 382/1	727.13	370.84
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na parc. 382/1	873.70	733.91
vodomerná šachta na parc. 1679/3	1 429.36	1 200.66
prípojka kanalizácie na parc. 382/1	1 557.42	93.45
žumpa na parc. 382/1	6 376.26	382.58
prípojka plynu na parc. 382/1	453.25	181.30
spevnené plochy vo dvore na parc. 382/1	773.12	46.39
Celkom za Vonkajšie úpravy	11 463,11	2 638,29
Celkom:	125 522,83	37 008,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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 pohádzkou. Je na úrovni s DPH.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v širšom centre obce Drahňov v okrese Michalovce na hlavnej ulici obce, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3744. Ide poškodený rodinný dom s pozemkom, ktorý nie je dlhodobo užívaný, opustený, pozemok je značne zarastený vegetáciou a náletovými drevinami, nedostupný. V okolí sa nachádzajú podobné, samostatne stojace rodinné domy a občianske vybavenie obce.

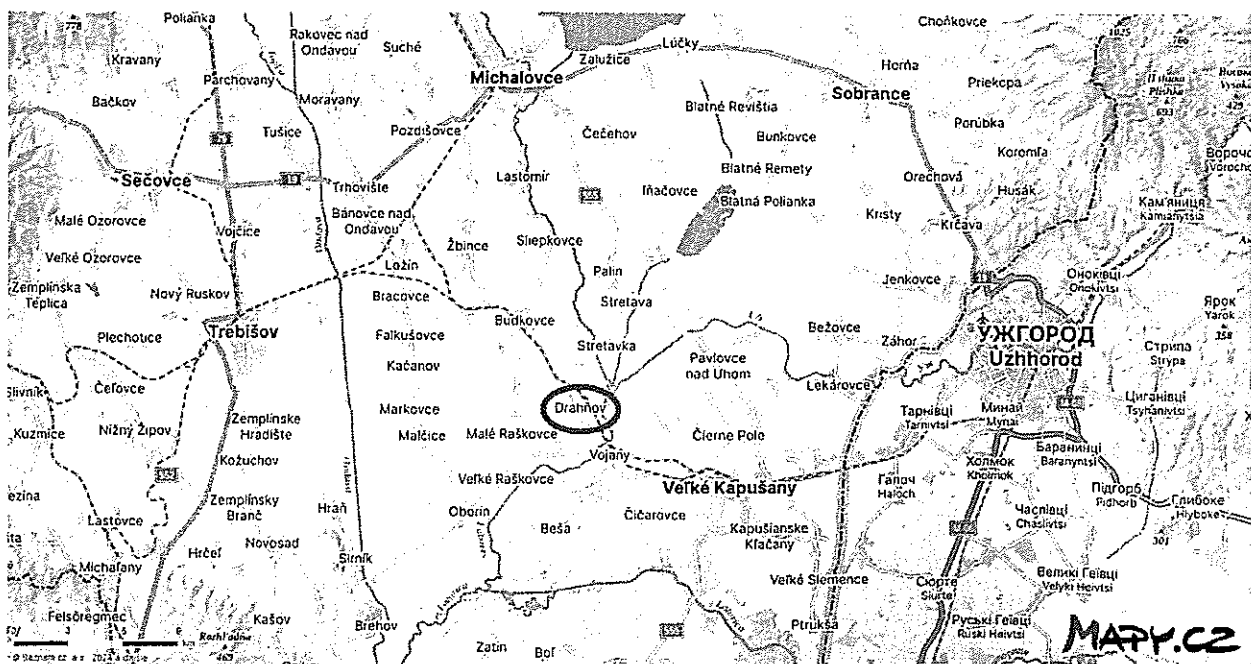
Obec Drahňov leží v strednej časti Východoslovenskej nížiny, na západnom vale Laborca, v nadmorskej výške okolo 106 m. Obec má kompletne občianske vybavenie na úrovni stredne veľkej obce, počet obyvateľov sa pohybuje okolo 1.500.

Občianska a technická vybavenosť obce:

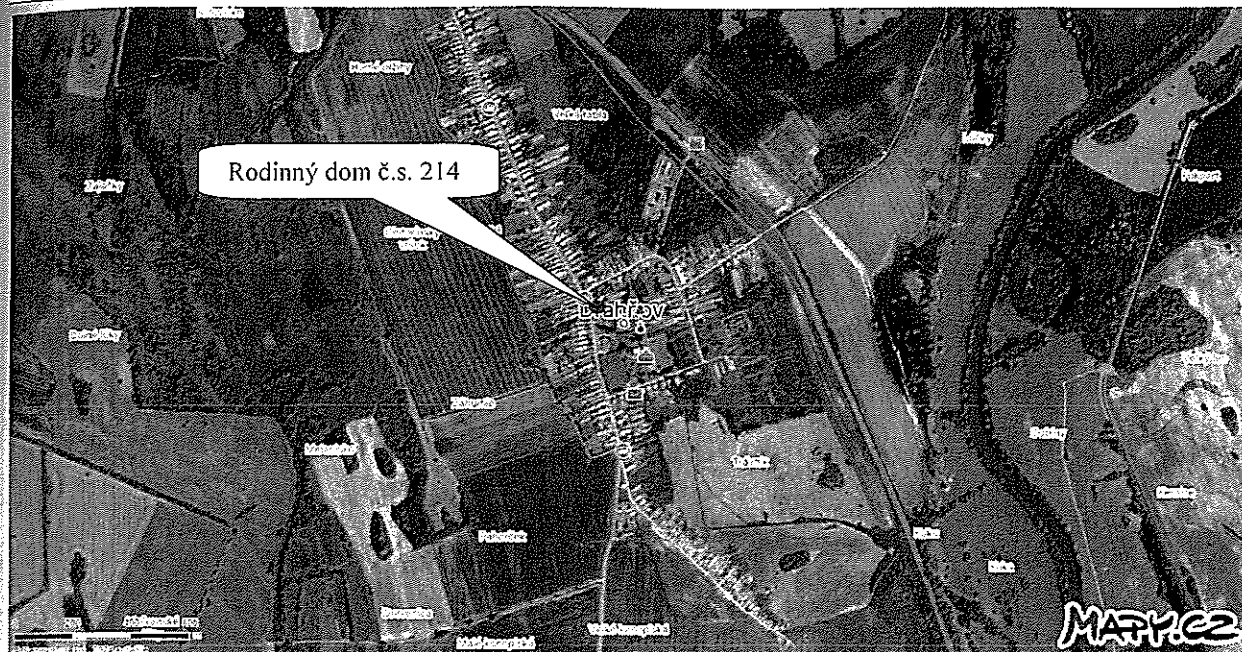
- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Futbalové ihrisko
- Knižnica
- Pošta
- Káblová televízia
- Verejný vodovod
- Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Vlaková zastávka
- Základná škola
- Materská škola

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky neslúžil svojmu účelu na bývanie, dlhodobo nie je obývaný, opustený, bez údržby, poškodený, neschopný plniť svoju funkciu, okolitý pozemok značne zarastený vegetáciou a náletovými drevinami. V minulosti dom obsahoval jednu bytovú jednotku so štandardným vybavením. Ďalšie užívanie domu si bude vyžadovať zásadnú rekonštrukciu a modernizáciu.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká okrem tíarch uvedených na priložených listoch vlastníctva a jeho technického stavu v čase obhliadky.



Širšie vzťahy obce Drahňov



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v ostatných obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je výrazne nižší ako ponuka, obec patrí medzi stredne veľké obce v okrese Michalovce, obec má kompletne občianske vybavenie, kanalizácia v lokalite nie je, nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v staršej lokalite IBV, v čase obhliadky vo veľmi zlom technickom stave, dlhodobo neužívaný, opustený, bez údržby, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti s negatívnym vplyvom na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, v čase obhliadky nespĺňa ani minimálne nároky na súčasné trendy bývania, nezamestnanosť v okolí je okolo 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa vyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na juh, západ a východ, konfigurácia terénu je rovinná, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má okolo 1.500 obyvateľov, obec má kompletnú občiansku vybavenosť, okoli nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná a hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je malá možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako veľmi problematickú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_1	Výsledok $k_{PDI} * V_1$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť	V.	0,030	6	0,18
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,165	6	0,99
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16

	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
	Spolu			180	56,37

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 56,37 / 180$	0,313
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 37\ 008,91 \text{ €} * 0,313$	11 583,79 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Predná časť pozemku

POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 382/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 728 m²
- 382/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m²
- 382/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²
- 382/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- 384/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m²

tvoria pozemok zastavaný rodinným domom, komorou a zbúranou garážou, tvoria dvor okolo domu a záhradu pred domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Drahňov v okrese Trebišov, v širšom centre obce v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov na hlavnej ulici obce, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3744 na parc. CKN 615 vo vlastníctve KSK Košice, prístup k nehnuteľnosti následne po parc. CKN 621 vo vlastníctve obce Drahňov, s možnosťou napojenia na verejný vodovod, verejný rozvod elektro a na zemný plyn, bez kanalizácie. Lokalita patrí medzi bežné v rámci realitného trhu tejto obce, negatívnym účinkom je výskyt konfliktných skupín obyvateľstva v obci a skutočnosť, že celý pozemok je značne zarastený burinou a náletovými drevinami, čiastočne nedostupný, porast znemožňujúci prechod po pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
382/1	zastavaná plocha a nádvorie	728,00	1/1	728,00
382/2	zastavaná plocha a nádvorie	131,00	1/1	131,00
382/3	zastavaná plocha a nádvorie	104,00	1/1	104,00
382/4	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
384/2	zastavaná plocha a nádvorie	74,00	1/1	74,00

Spolu výmera				1 073,00
-----------------	--	--	--	----------

Obec:

Drahňov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/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 <i>obytná zóna širšieho centra obce Drahňov v okrese Michalovce s počtom obyvateľov okolo 1.500</i>	1.00
k _V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>samostatne stojací rodinný dom v širšom centre obce v zástavbe rodinných domov, s podštandardným vybavením, samotný dom so stavom v čase obhliadky neschopný plniť svoju funkciu</i>	0,95
k _{PD} koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia autobusovej aj vlakovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Michalovce 22 km</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby IBI, uličná zástavba samostatne stojacích rodinných domov</i>	1.00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>čiastočná infraštruktúra, verejný vodovod, rozvod elektro, zemný plyn, v čase obhliadky prípojky nefunkčné</i>	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1.00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>pozemok v značnej miere zarastený vegetáciou, dlhodobo neužívaný, konfliktné skupiny obyvateľstva v okolí</i>	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,85$	0,8721
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8721$	2,90 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 382/1	$728,00 \text{ m}^2 * 2,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 111,20
parcelsa č. 382/2	$131,00 \text{ m}^2 * 2,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	379,90
parcelsa č. 382/3	$104,00 \text{ m}^2 * 2,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	301,60
parcelsa č. 382/4	$36,00 \text{ m}^2 * 2,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	104,40
parcelsa č. 384/2	$74,00 \text{ m}^2 * 2,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	214,60
Spolu		3 111,70

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Zadná časť pozemku

POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 383 - záhrada o výmere 1285 m²

tvoria pozemok - záhradu za rodinným domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Drahňov v okrese Trebišov, v širšom centre obce v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov na hlavnej ulici obce, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3744 na parc. CKN 615 vo vlastníctve KSK Košice, prístup k nehnuteľnosti následne po parc. CKN 621 vo vlastníctve obce Drahňov, s obmedzenou možnosťou napojenia na verejný vodovod, verejný rozvod elektro a na zemný plyn, bez kanalizácie. Lokalita patrí medzi bežné v rámci realitného trhu tejto obce, negatívnym účinkom je výskyt konfliktných skupín obyvateľstva v obci a skutočnosť, že celý pozemok je značne zarastený burinou a náletovými drevinami, čiastočne nedostupný, porast znemožňujúci prechod po pozemku. Pozemok je využiteľný po vyčistení iba na poľnohospodárske účely, iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
383	záhrada	1285,00	1/1	1285,00

Obec:

Drahňov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/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 <i>obytná zóna širšieho centra obce Drahňov v okrese Michalovce s počtom obyvateľov okolo 1.500, záhrada za domom</i>	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>samostatne stojací rodinný dom v širšom centre obce v zástavbe rodinných domov, s podštandardným vybavením, samotný dom so stavom v čase obhliadky neschopný plniť svoju funkciu, ide o záhradu za domom</i>	0,95
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia autobusovej aj vlakovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Michalovce 22 km</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby IBV, uličná zástavba samostatne stojacích rodinných domov, záhrada za domom</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>čiastočná infraštruktúra, verejný vodovod, rozvod elektro, zemný plyn, v čase obhliadky pripojky nefunkčné, s obmedzenou možnosťou napojenia</i>	1,00
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>pozemok v značnej miere zarastený vegetáciou, dlhodobo neužívaný, konfliktné skupiny obyvateľstva v okolí</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00$ $* 0,50$	0,4275
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,4275$	1,42 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 383	$1\ 285,00 \text{ m}^2 * 1,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 824,70
Spolu		1 824,70

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Drahňov, obec Drahňov, okres Michalovce, evidovanej na liste vlastníctva č. 15, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2
- Komora na parc. 382/3
- Garáž na parc. 382/4

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 382/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 728 m²
- 382/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m²
- 382/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²
- 382/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- 383 - záhrada o výmere 1285 m²
- 384/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m²

ku dňu obhliadky pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Drahňov, obec Drahňov, okres Michalovce, evidovanej na liste vlastníctva č. 15, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2
- Komora na parc. 382/3
- Garáž na parc. 382/4

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 382/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 728 m²
- 382/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m²
- 382/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m²
- 382/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²
- 383 - záhrada o výmere 1285 m²
- 384/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m²

ku dňu obhliadky pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 16.500.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2	10 641,93
Komora na parc. 382/3	0,00
Garáž na parc. 382/4	0,00
Kopaná studňa na parc. 382/1	116,07
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na parc. 382/1	229,71
vodomerná šachta na parc. 1679/3	375,81
prípojka kanalizácie na parc. 382/1	29,25
žumpa na parc. 382/1	119,75
prípojka plynu na parc. 382/1	56,75
spevnené plochy vo dvore na parc. 382/1	14,52
Spoľu za Vonkajšie úpravy	825,78
Spoľu stavby	11 583,79
Pozemky	
Predná časť pozemku - parc. č. 382/1 (728 m ²)	2 111,20
Predná časť pozemku - parc. č. 382/2 (131 m ²)	379,90
Predná časť pozemku - parc. č. 382/3 (104 m ²)	301,60
Predná časť pozemku - parc. č. 382/4 (36 m ²)	104,40
Predná časť pozemku - parc. č. 384/2 (74 m ²)	214,60
Zadná časť pozemku - parc. č. 383 (1 285 m ²)	1 824,70
Spoľu pozemky (2 358,00 m²)	4 936,40
Všeobecná hodnota celkom	16 520,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	16 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestnásťtisícpäťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Obhliadka nehnuteľností mi bola umožnená čiastočná, znalecký posudok som vypracoval v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. aj z dostupných údajov.

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.

V Trebišove, dňa 12.06.2024

Ing. Miroslav Vaško

**IV. PRÍLOHY**

- objednávka z 30.04.2024
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností z 05.06.2024
- fotodokumentácia z 05.06.2024
- list vlastníctva č. 15 z 04.06.2024 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy ohodnocovaných parciel z 04.06.2024 vydaná katastrálnym portálom
- čestné prehlásenie pôvodnej vlastníčky o veku stavieb na pozemku
- pôdorys I.NP rodinného domu a vedľajších stavieb za domom
- pôdorys II.NP rodinného domu a garáže za domom, ktorá bola zbúraná



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Vaško
Čsl. Armády 28
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 30.04.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1

Základná špecifikácia:

Číslo LV: 15	Okres: Michalovce Obec: Drahňov Katastrálne územie: Drahňov	Okresný úrad – katastrálny odbor: Michalovce
--------------	---	--

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
382/1	Zastavaná plocha a nádvorie	728	
382/2	Zastavaná plocha a nádvorie	131	
382/3	Zastavaná plocha a nádvorie	104	
382/4	Zastavaná plocha a nádvorie	36	
383	Záhrada	1285	
384/2	Zastavaná plocha a nádvorie	74	

Stavby:

Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
214	382/2	Rodinný dom	10
	382/3	Komora	20
	382/4	Garáž	7

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Lucia Tomkovičová
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 05.06.2024 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.



PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Vaško dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 15	Okres: Michalovce Obec: Drahňov Katastrálne územie: Drahňov	Okresný úrad – katastrálny odbor: Michalovce	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
382/1	Zastavaná plocha a nádvorie	728	
382/2	Zastavaná plocha a nádvorie	131	
382/3	Zastavaná plocha a nádvorie	104	
382/4	Zastavaná plocha a nádvorie	36	
383	Záhrada	1285	
384/2	Zastavaná plocha a nádvorie	74	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
214	382/2	Rodinný dom	10
	382/3	Komora	20
	382/4	Garáž	7

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	<i>nikto</i>
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	<i>—</i>
Kontaktné údaje:	<i>—</i>
Vzťah k záložcom:	<i>—</i>

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

nehnuteľnosť voľne dostupná

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Miroslav Vaško, znalec,

Predmet dražby:

Obyvaný (meno a priezvisko) alebo neobyvaný (opustený) (*1):	neobyvaný poškodený dom
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	/
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dižníkom o predmete dražby:	/

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	05.06.2024 o 09:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	05.06.2024 8.30 - 9.30
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

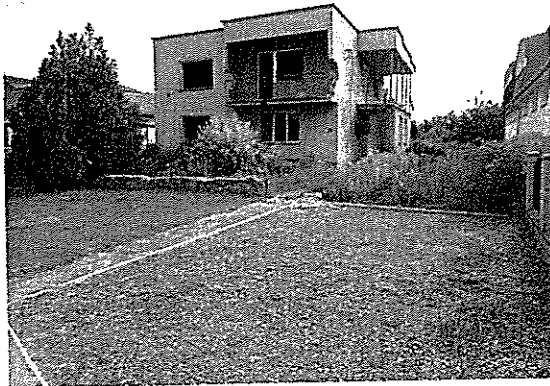
Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

neobyvaný poškodený dom vrátane vedľajších stavieb

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníkom/dižníkom iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky

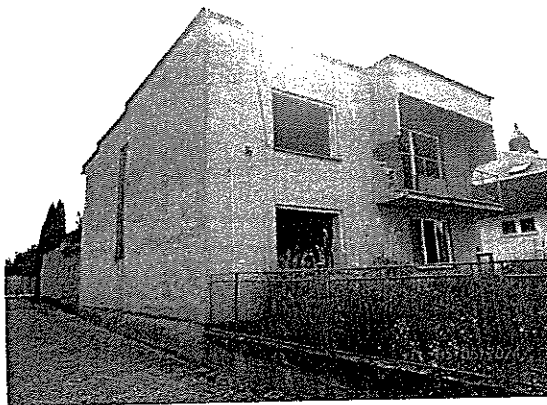
FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.06.2024
Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2 v k.ú. Drahňov, okr. Michalovce



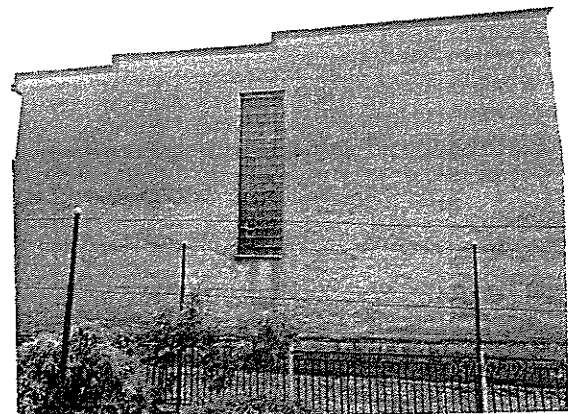
Pohľad na rodinný dom z ulice



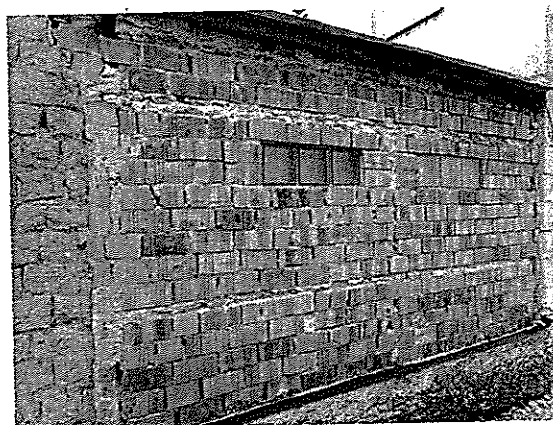
Pohľad na rodinný dom z dvora



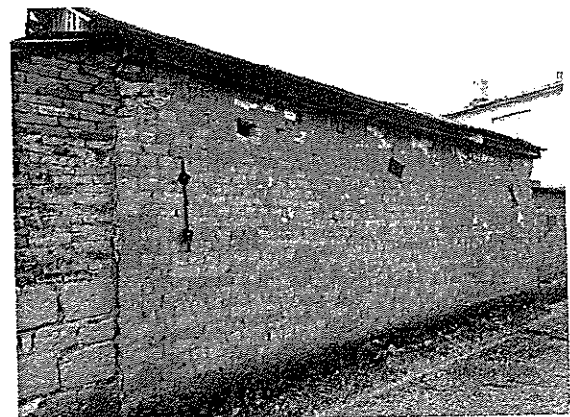
Pohľad na rodinný dom od suseda



Zadná severná stena domu od suseda



Zadná stena skladu za domom



Zadná stena garáže od suseda



Detail steny garáže z nepálenej tehly



Poškodená strecha skladu za domom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.06.2024**Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2 v k.ú. Drahňov, okr. Michalovce**

Plynomerná skrinka pred domom



Vodomerňá šachta pred domom



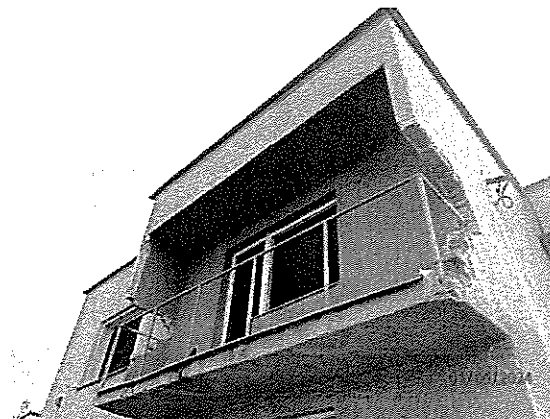
Pohľad do vodomerňej šachty



Chodník okolo domu



Zbúraný plot od ulice



Loggia na II.NP od ulice

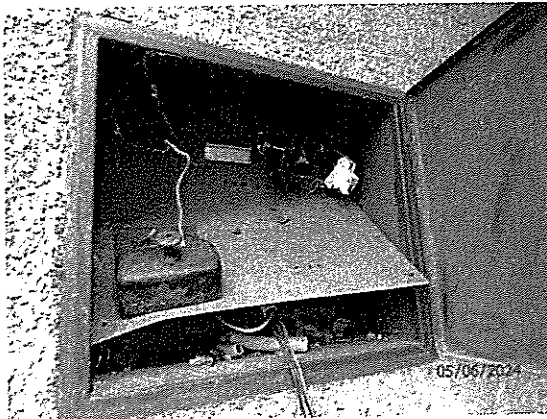


Okno prednej izby na I.NP



Odstrihnutá prípojka elektro

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.06.2024
Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2 v k.ú. Drahňov, okr. Michalovce



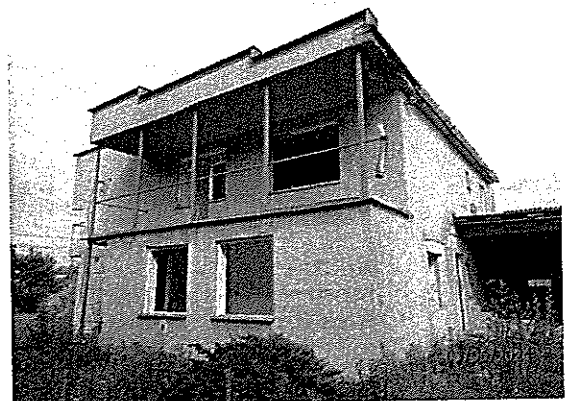
Elektromerná skrinka s rozvádzačom



Pohľad na dom z dvora -- južná strana



Stuďňa vedľa domu



Pohľad na dom z dvora



Žumpa za domom



Zadná časť dvora za domom



Pohľad do záhrady za domom



Pohľad na dom zo záhrady

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.06.2024

Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2 v k.ú. Drahňov, okr. Michalovce

vce



Zbúranisko po garáži na parc. 382/4



Zbúranisko po garáži na parc. 382/4



Dreváreň za domom na parc. 382/3



Dreváreň za domom na parc. 382/3



Komora na parc. 382/3



Obvodové murivo komory na parc. 382/3

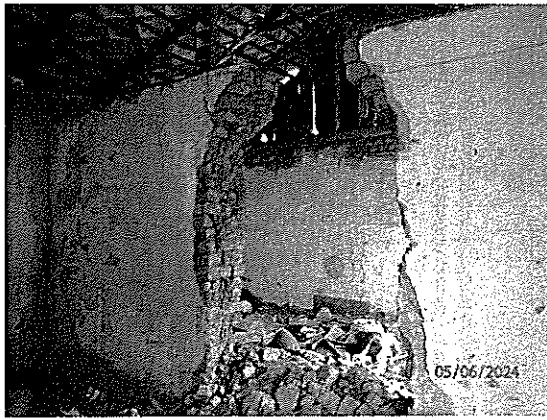


Pohľad do garáže na parc. 382/3

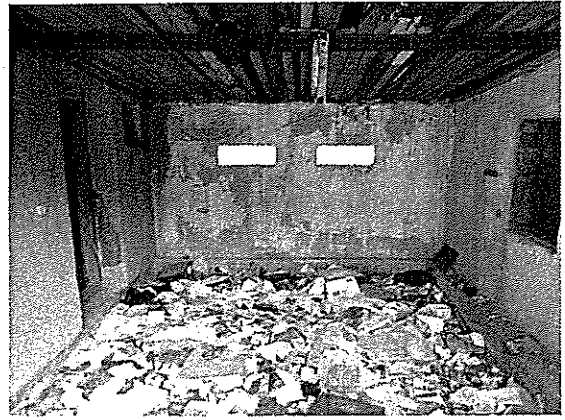


Obvodové murivo garáže na parc. 382/3

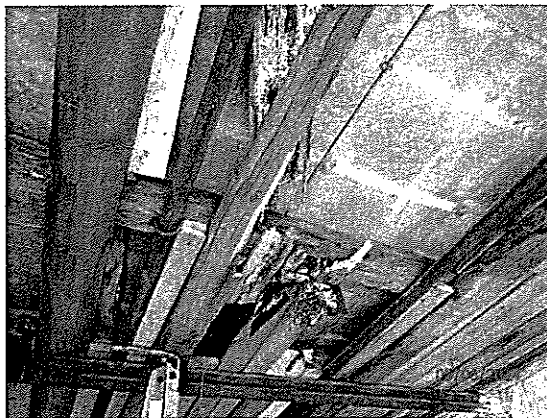
FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.06.2024
Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2 v k.ú. Drahňov, okr. Michalovce



Priečka medzi komorou a skladow 382/3



Pohľad do skladu na parc. 382/3



Poškodená strecha skladu na parc. 382/3



Vstup do domu z ulice na I.NP



Vstupná predsieň domu na I.NP



Chodba na I.NP



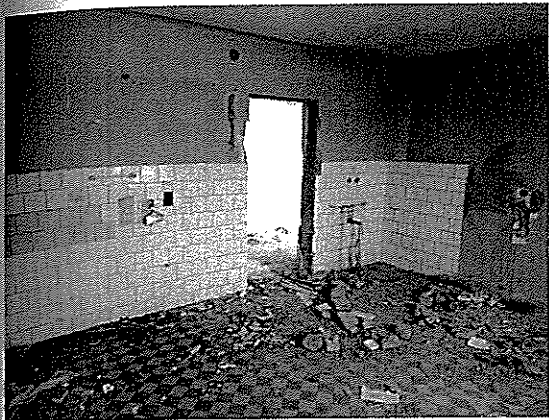
Kuchyňa na I.NP



Vybúraná zárubňa kuchyne na I.NP

vce

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.06.2024
Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2 v k.ú. Drahňov, okr. Michalovce



Kuchyňa na I.NP



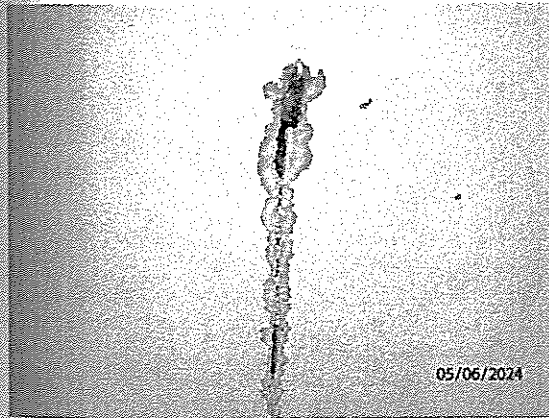
Predná izba od ulice na I.NP



Vybúrané okno izby na I.NP



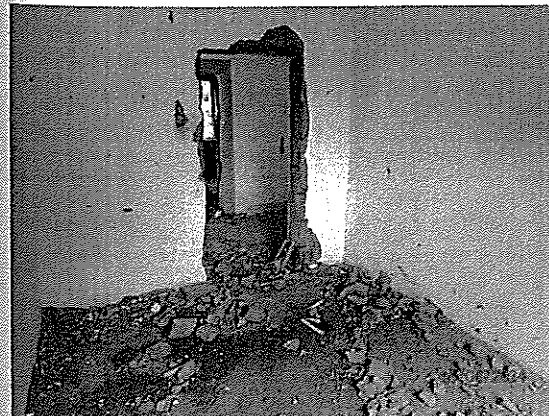
Predná izba od ulice na I.NP



Vyrhaná elektroinštalácia zo stien



Zadná izba na I.NP

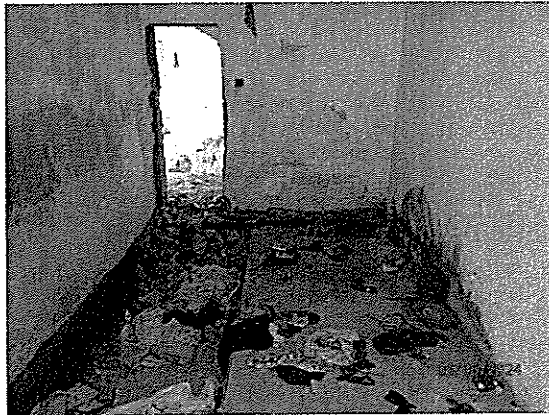


Zadná izba na I.NP



Vybúrané okno zadnej izby na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.06.2024
Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2 v k.ú. Drahňov, okr. Michalovce



Kotolňa na I.NP



Práčovňa na I.NP



Rozbité WC v práčovni na I.NP



Vybúrané zárubne na I.NP



Poškodený strop práčovne na I.NP



Schody na II.NP

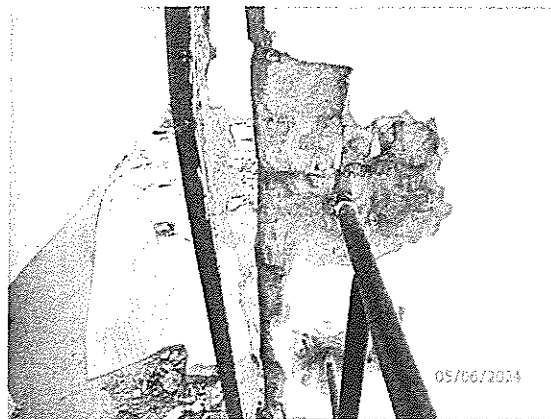


Schody na II.NP



Chodba na II.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.06.2024
Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2 v k.ú. Drahňov, okr. Michalovce



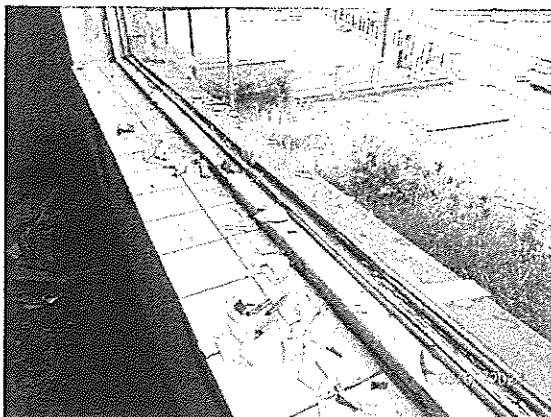
Vybúrané zárubne na II.NP



Predná izba od ulice na II.NP



Predná izba od ulice na II.NP



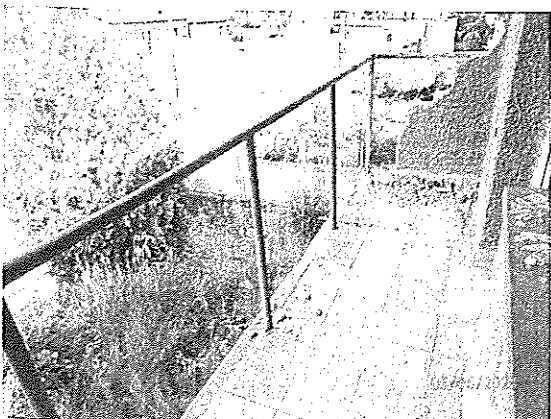
Vybúrané okno prednej izby na II.NP



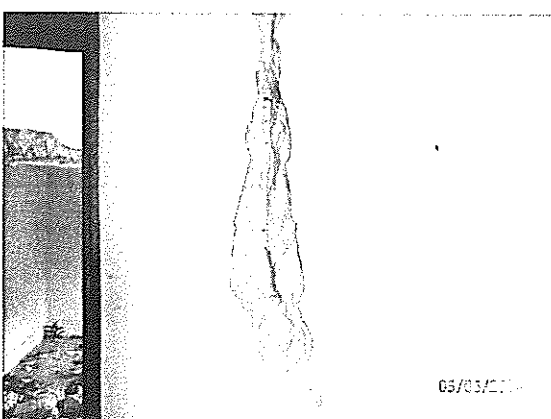
Predná izba na II.NP



Predná izba na II.NP



Loggia od ulice na II.NP



Vytrhaná elektroinštalácia zo stien na II.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.06.2024
Rodinný dom č.s. 214 na parc. 382/2 v k.ú. Drahňov, okr. Michalovce



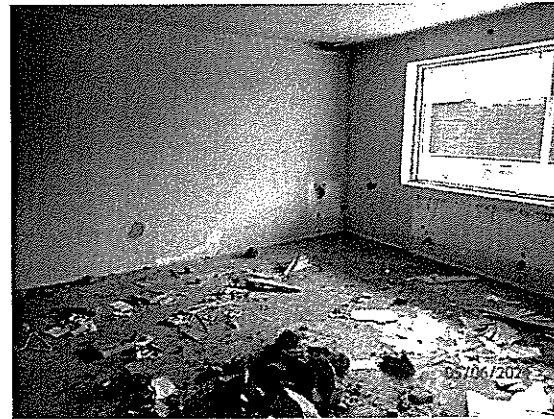
Vstup na loggiu z dvora na II.NP



Loggia z dvora na II.NP



Vybúrané okno zadnej izby na II.NP



Zadná izba na II.NP



Zadná izba na II.NP



Chodba do kúpeľne a do izby na II.NP



Kúpeľňa na II.NP



Zadná izba na II.NP

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce
 Obec : 528331 Drahňov
 Katastrálne územie : 812757 Drahňov

Dátum vyhotovenia : 4.6.2024
 Čas vyhotovenia : 20:03:51
 Údaje platné k : 3.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 15

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
382/1	728	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
382/2	131	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
382/3	104	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
382/4	36	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
383	1285	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
384/2	74	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
214	382/2	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	382/3	20	Komora		1

Iné údaje: Bez zápisu			
	382/4	7	Garáž
Iné údaje: Bez zápisu			

Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO · Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Tomkovičová Lucia narodenia: _____, Dátum	1/1
	Titul nadobudnutia: V-352/2020 zo dňa 17.09.2020 - Kúpna zmluva zo dňa 07.07.2020 - čz 99/2020	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-33/2024 - Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, (IČO:36854140) - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Zn: OVRU/50/2024/JH zo dňa 05.04.2024 na parc. C KN č. 382/1 o výmere 728 m ² , C KN č. 382/2 o výmere 131 m ² , C KN č. 382/3 o výmere 104 m ² , C KN č. 382/4 o výmere 36 m ² , C KN č. 383 o výmere 1285 m ² , C KN č. 384/2 o výmere 74 m ² , rodinný dom so s.č. 214 na parc. C KN č. 382/2, komora bez súp. č. na parc. C KN č. 382/3, garáž ber súp. č. na parc. C KN č. 382/4 - čz 53/2024	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

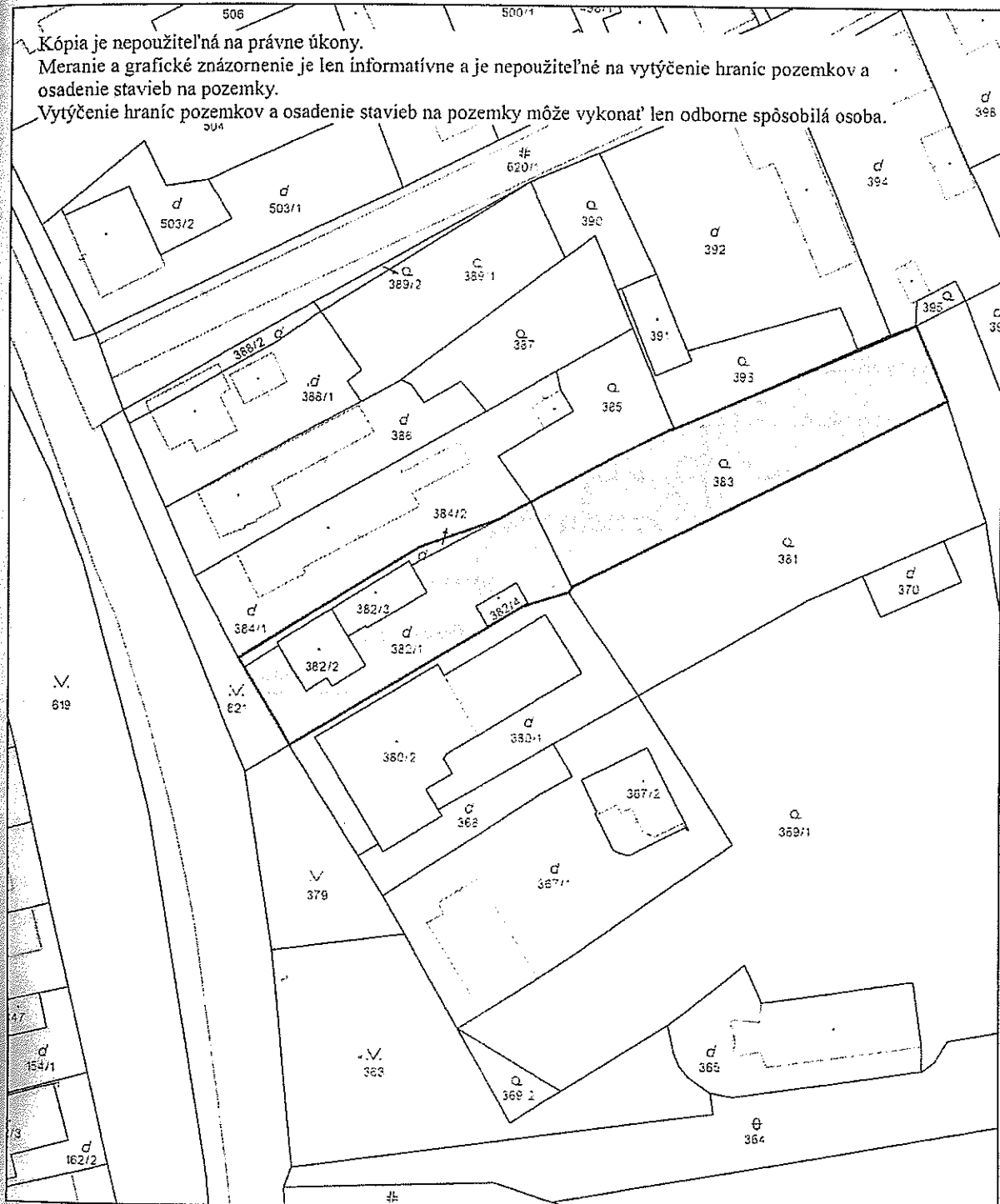
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-321/2020 zo dňa 11.09.2020 - Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava. (IČO 36854140), na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 648704/Zal/1 zo dňa 03.07.2020 na rodinný dom č.s. 214 na parcele C KN 382/2 bez výmery, na komoru na parcele C KN 382/3 bez výmery, na garáž na parcele C KN 382/4 bez výmery a na parcely C KN 382/1, 382/2, 382/3, 382/4, 383, 384/2 - čz 97/2020

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Michalovce	Drahňov	Drahňov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu 382/4			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	4.6.2024 20:04:17	Bez autorizácie	
Údaje platné k	3.6.2024 18:00:00		

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Strana 1 z 1

IRENA PACHUŠOVÁ
Meno a priezvisko, adresa

10.06.2018
Dňa

Čestné vyhlásenie

Dole podpísaný (á) IRENA PACHUŠOVÁ

bytom

týmto čestne prehlasujem, že :

1) Rodinný dom súp. č. _____ parc. č. 382/1, kat. územie DRAHŤOV

bol daný do užívania v roku 1975, prístavba (nadstavba) daná do užívania v roku _____

rekonštrukcia vykonaná v roku _____

2) Plot : - čelný na parc. č. _____ postavený v roku 1973

- vo dvore na parc. č. _____ postavený v roku 1975

- v záhrade na parc. č. 382/1 postavený v roku 1973

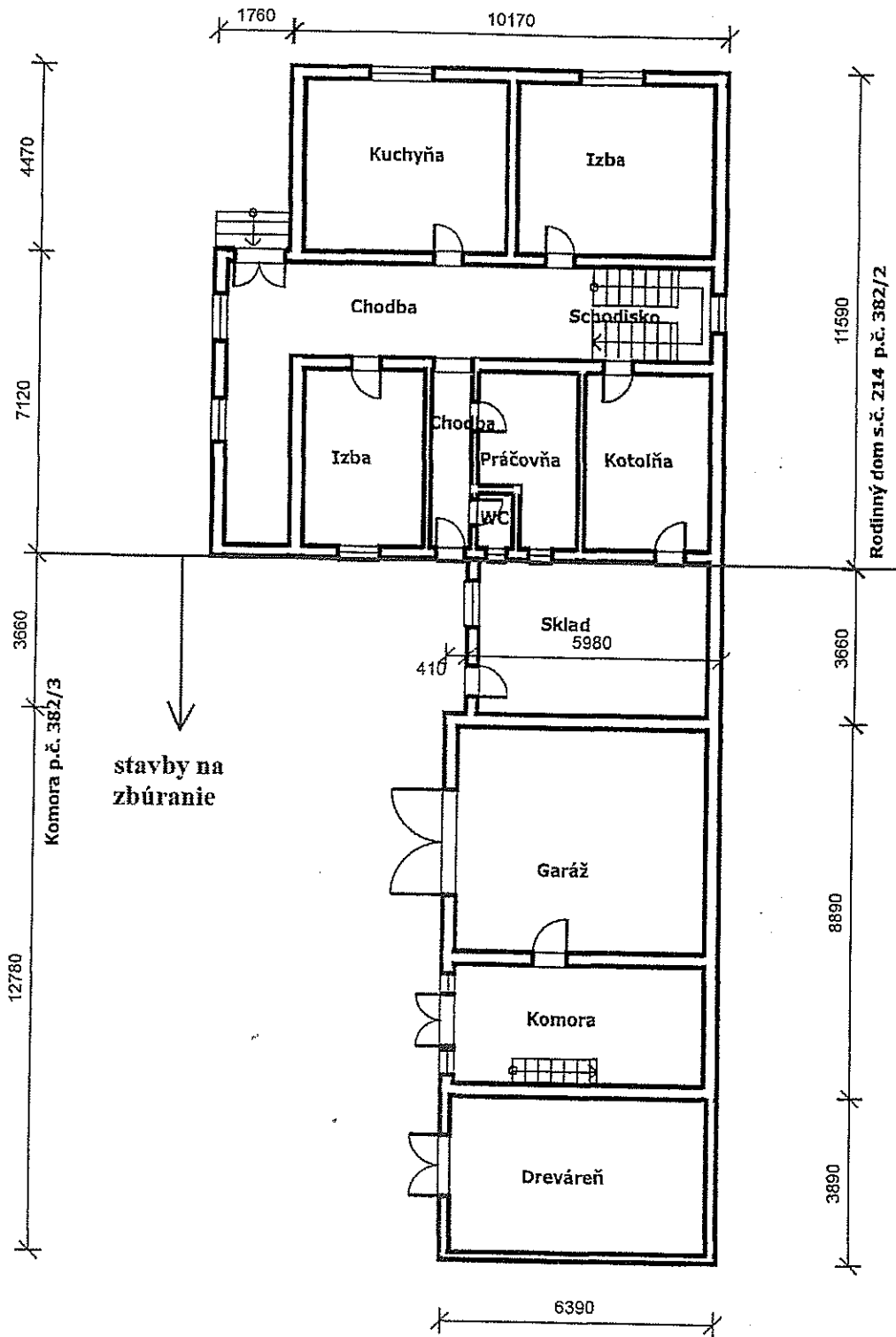
3) Studňa kopaná (vrtaná) na parc. č. 382/1 vybudovaná v roku 1973

4) Vedľajšie stavby :	parcelné číslo :	daná do užívania v roku :
<u>GAZKA</u>	<u>382/1</u>	<u>1977</u>
<u>REKONŠTRUKCIA</u>	<u>382/1</u>	<u>1975</u>

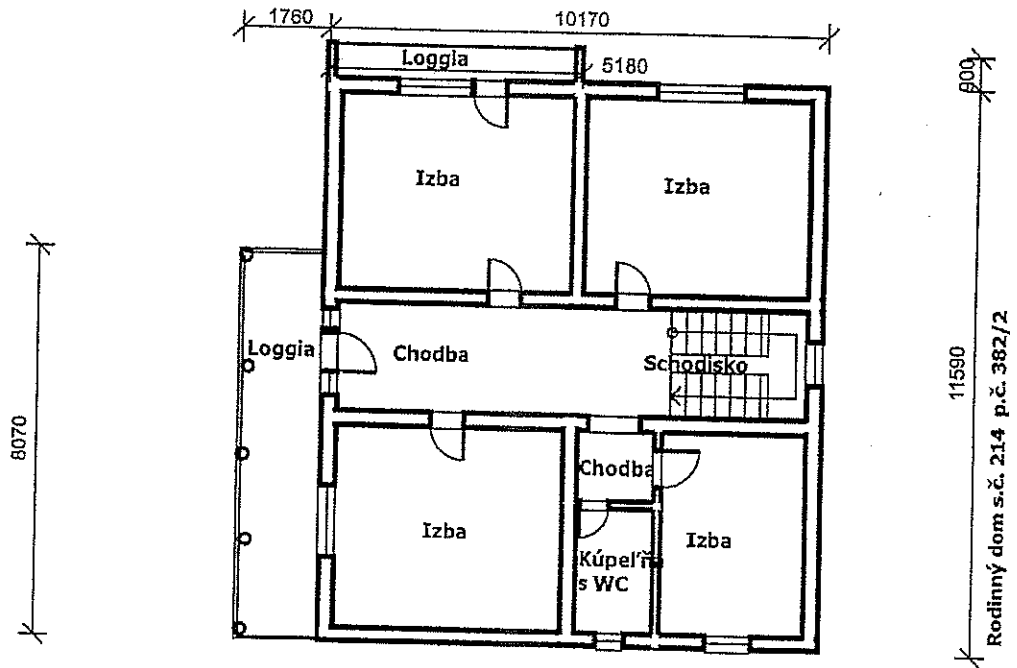
5) Vonkajšie úpravy :	parcelné číslo :	daná do užívania v roku :
<u>VOZOVNÁ TRAT</u>	<u>382/1</u>	<u>2016</u>
<u>VODÁREŇNÁ BAKTA</u>	<u>382/1</u>	<u>2016</u>
<u>KANALIZ TRAT</u>	<u>382/1</u>	<u>1977</u>
<u>ZUHRA</u>	<u>382/1</u>	<u>1977</u>
<u>EL. TRAT NA VYKŮPINKU</u>	<u>382/1</u>	<u>1975</u>
<u>FRIZOJA PLYNU</u>	<u>382/1</u>	<u>2016</u>
<u>TEPELNÉ PLYNU</u>	<u>382/1</u>	<u>1977</u>
<u>.....</u>	<u>382/1</u>	<u>1978</u>



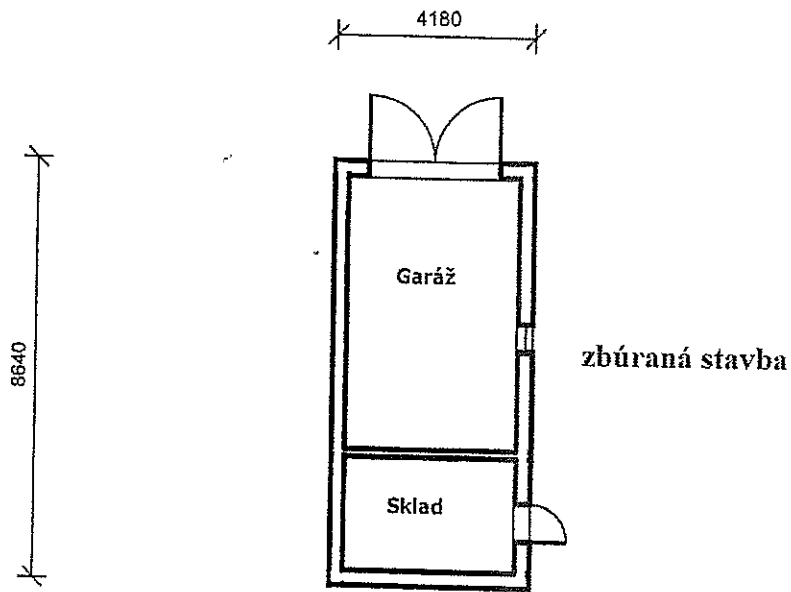
.....
podpis



Pôdorys I.NP M 1: 150
Rod. dom s.č. 214, p.č. 382/2, komora p.č. 382/3, k.ú. Drahňov, okr. Michalovce



Pôdorys II.NP M 1: 150
Rod. dom s.č. 214, p.č. 382/2, k.ú. Drahňov, okr. Michalovce



Pôdorys I.NP M 1: 150
Garáž, p.č. 382/4, k.ú. Drahňov, okr. Michalovce

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 64/2024.

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

Podpis znalca

