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

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

Zadávateľ: 1.Konsolidačná, spol.s.r.o. , Štefánikova 9 , 949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa – 2. 5. 2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 178/2022

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - *rodinný dom súp.č. 3586 s príslušenstvom na parc.č. 1588/2* a pozemok na parc. č. 1588/2 vo výmere 398 m2 zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 4537 nachádzajúce sa v obci Michalovce, kat. územie Michalovce, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 30 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 7

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 1 x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa písomnej objednávky zo dňa 2.5.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : *Rodinný dom súp.č. 3586 s príslušenstvom na parc.č. 1588/2* a pozemok na parc. č. 1588/2 vo výmere 398 m2 zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 4537 nachádzajúce sa v obci Michalovce , kat. územie Michalovce, okres Michalovce

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

3. Dátum vyžiadania posudku: 2.5.2022 / písomná objednávka/
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje: 26.5.2022
5. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 28. 6.2022
6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :
6.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka zo dňa – 2.5.2022
- Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom zo dňa 26.5.2022
- Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 30 .7. 1990
- Poskytnutý znalecký posudok 99/2014, vypracovaný dňa 13.11.2014 znalcom - Ing. arch. Ján Kimák

6.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností , výpis z listu vlastníctva č. 4537 , k.ú. Michalovce vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 28.6.2022
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Michalovce na parc.č. 1588/2 vytvorená cez katastrálny portál dňa 28.6. 2022
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 26.5.2022 o 11:30 hod z verejného priestranstva
- Prieskum trhu - ponuky na predaj rodinných domov z internetových portálov.

7. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška 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 výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- *Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb*
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 1. štvrťrok r.2022, spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.
- Zákon č. 527/2002 Z. z.Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

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

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **1. štvrťrok 2022.**

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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^2 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:

- neboli zistené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Definície pojmov
Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.
Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/ 2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty."
Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

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

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

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:
VH = M . (RU . kCU . kV . kZP . kVP . kK . kM) [€]
kde
M – počet merných jednotiek, m2 podlahovej plochy pre nebytové priestory.

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

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrťroku 2022 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).
kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej

stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

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

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

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

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

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

alebo

TH = VH – HO [€]

kde

TH – technická hodnota stavby [€],
TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu
TS = 100 – O [%], VH – východisková hodnota stavby [€],
HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].
O – opotrebenie stavby [%].
Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavieb je určené:
a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)
b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (rodinný dom)

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy: ·
Metóda porovnávania ·
Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·
Metóda polohovej diferenciácie

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

Metóda polohovej diferenciácie:
Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:
VŠHS = TH * kPD [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI.
Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy: ·
Metóda porovnávania ·
Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·
Metóda polohovej diferenciácie

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

VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],
kde
M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m2 pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1 . Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 4537 v k.ú Michalovce , obec Michalovce, okres Michalovce zo dňa 28.6.2022, vytvorený cez katastrálny portál .

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
parc.č. 1588/2 vo výmere 398 m2zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY
súp.č. 3586 na parc.č.1588/2 rodinný dom

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby
Vlastník
1 Bartoš Tomáš ,Ing. a Eva Copáková r. Kušnírová Mgr. , Šafárika 3568/6 Michalovce, PSČ 071 01 SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia
titl. daru RI 632/87- čz 233/87 zápis domu titl. rozhodnutia MsÚ č. 915-34 z 25.3.1991- čz 458/91
Rozhodnutie Okresného úradu Michalovce katastrálny odbor o oprave chyby v katastrálnom operáte X-13/2019/ST zo dňa 02.04.2019, právoplatné dňa 09.08.2019, Rozhodnutie Okresného úradu Košice odbor opravných prostriedkov sp.zn. OU-KE-OOP5-2019/030657/BNK, č.k. Xo 9/2019/Bnk-28 zo dňa 12.07.2019, právoplatné dňa 09.08.2019 - čz 2150/19
R-376/19 Zmena priezviska čz-2414/19
Časť C: Ťarchy
Vlastník poradové číslo 1
Záložné právo v prospech lime finance, a. s., Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, IČO: 50 377 159, na parc.č. 1588/2 a rodinný dom č.s. 3586 na parc.č. 1588/2, V 1140/10 z.d. 22.6.2010 - čz 1019/10, zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 29.09.2014, Z-3329/14, čz 2786/14 a zo dňa 12.03.2018, Z-1157/18, čz 1034/18, čz 2150/19
Iné údaje: bez zápisu
Poznámka: bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.5.2022 o 11:30 hod.
Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér RD, okolie rodinného domu len z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka interiéru znalcovi nebola umožnená.
Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru RD nebola znalcovi umožnená.
Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 26.5.2022 o 11:30 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 nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP.
Znalec vychádzal na základe podkladov od objednávateľa ZP, ktorý mu poskytol vypracovaný ZP č. 99/2014, ktorý vypracoval znalec Ing.arch. Ján Kimák dňa 13.11.2014.

d) Technická dokumentácia:
Čiastočná projektová dokumentácia stavby RD bola znalcovi predložená objednávateľom posudku - pôdorys suterénu, pôdorys 1.NP a pôdorys podkrovia ohodnocovanej nehnuteľnosti, kde je zakreslené dispozičné riešenie RD s rozmermi zastavanej plochy RD.
Porovnanie so skutočnosťou znalec nemohol vykonať nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mu nebola umožnená. Zjednodušený pôdorys suterénu, 1.NP a podkrovia RD tvorí prílohu ZP.
Na základe kolaudačného rozhodnutia predloženého objednávateľom, stanovujem začiatok užívania RD v roku 1990.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 4537 zo dňa 28.6.2022 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 28.6.2022 vytvorená cez katastrálny portál)boli porovnané so skutočným stavom.
Pri porovnaní popisných informácií z listu vlastníctva č.4537 z katastra nehnuteľností vytvoreného cez katastrálny portál dňa 28.6.2022 so skutočným stavom a pri porovnaní pôdorysného zobrazenia stavby s informatívnou kópiou z katastrálnej mapy vytvorenej cez katastrálny portál dňa 28.6.2022 so skutočným stavom neboli zistené žiadne rozdiely

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

Rodinný dom s.č 3586, k.ú. Michalovce
Plot čelný od ulice zo severozápadnej strany
Plot bočný od susedných parciel
Vodovodná prípojka z verejnej siete
Kanalizačná prípojka
Plynová prípojka
Elektrická prípojka
Spevnená plocha na p.č. 1588/2 z terazzo dlažby
Spevnená plocha
Vonkajšie schody pred vstupom do RD

Pozemky:
parc.č. 1588/2 vo výmere 398 m2 zastavaná plocha a nádvorie
zapísané na LV č. 4537 zo dňa 28.6.2022, ktorý je vytvorený cez katastrálny portál.

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č 3586 , k.ú. Michalovce

POPIS STAVBY

Jedná sa o RD súpisné číslo 3586 nachádzajúci sa na mierne svahovitom pozemku v intraviláne obce na parcele č. 1588/2 v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov pri miestnej komunikácií mimo centra obce v lokalite s bežným hlukom od dopravy .
Na základe kolaudačného rozhodnutia zo dňa 30.7.1990 bol začiatok užívania RD v roku 1990 .
Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.
Nehnuteľnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI , verejný vodovod , na verejný rozvod zemného plynu a na verejnú kanalizáciu .
RD je riešený ako jednopodlažný s čiastočným podpivničením a obytným podkrovím .

Obhliadku nehnuteľnosti znalec vykonal len z verejného priestranstva .
Vstup na ohodnocovaný pozemok nebol znalcovi umožnený . Vlastník nehnuteľnosti obhliadku 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 č 99/2014 , ktorý vypracoval znalec - Ing. arch. Kimák Ján) a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva .

Dispozičné riešenie :
Podľa predloženého znaleckého posudku a zjednodušených pôdorysov jednotlivých podlaží poskytnutých objednávateľom , ktoré tvoria prílohu ZP
Porovnanie dispozičného riešenia so skutkový stavom znalec nevykonal , nakoľko obhliadka nehnuteľnosti znalcovi nebola umožnená .

Technické riešenie:
1. Podzemné podlažie
- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - PVC, guma
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho 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
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie
- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov 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 - kovové
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - kamenné dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné; 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 len studenej vody
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Stavebno- technický stav ohodnocovaného RD znalec predpokladá v čase obhliadky dobrý s dobrou údržbou Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia , spôsobu užívania , úrovne údržby a podľa podkladov od objednávateľa stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 100 rokov .

Podrobný technický popis jednotlivých konštrukcií oceňovaného RD sú uvedené v bodovacej tabuľke samotného ohodnotenia podľa podkladov od objednávateľa a podľa podkladov zistených pri obhliadke z verejného priestranstva .

Vzhľadom na skutočnosť , že obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená , znalec nezodpovedá za prípadné rozdielne skutočnosti v technickom vyhotovení predpokladané v ohodnotení predmetného RD .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. PP	1990	12,0*8,70-6,80*1,0-3,80*2,30-5,70*3,40	69,48	120/69,48=1,727
1. NP	1990	12,00*8,70-6,80*1,00-3,40*0,40	96,24	120/96,24=1,247
1. Podkrovie	1990	12,0*7,70-6,10*1,10-1,90*1,10-3,40*0,40	82,24	120/82,24=1,459

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	**Osadenie do terénu**			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	-	-
2	**Základy**			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	**Podmurovka**			
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270	-
4	**Murivo**			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400	400
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	760
8	**Krovy**			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575	-
10	**Krytiny strechy na krove**			

	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800	-
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	-
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	-	80
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	-	-	50
15	**Obklady fasád**			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	-	-
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**			
	16.4 PVC, guma	180	-	-
	16.9 kovové	-	210	-
17	**Dvere**			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190	190
18	**Okná**			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	380	380
19	**Okenné žalúzie**			
	19.2 plastové	-	75	75
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	-
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	-	120
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.1 kamenné dlažby	-	-	345
	23.2 keramické dlažby	150	150	-
24	**Ústredné vykurovanie**			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
30	**Rozvod vody**			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	55	-

	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	-	-	30
31	**Inštalácia plynu**			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	**4770**	**6930**	**3980**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	**Vráta garážové**			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	-	75	-
33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	10	10	10
34	**Zdroj teplej vody**			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155	-
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	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) (3.2 bm)	-	176	-
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	30	-	30
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	-	20
38	**Vodovodné batérie**			
	38.4 ostatné (7 ks)	30	30	45
39	**Záchod**			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35	-
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	-	25
40	**Vnútorné obklady**			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	-	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (2 ks)	15	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-

45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	**220**	**886**	**225**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. PP	(4770 + 220 * 1,727)/30,1260	170,95
1. NP	(6930 + 886 * 1,247)/30,1260	266,71
1. Podkrovie	(3980 + 225 * 1,459)/30,1260	143,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1990	32	68	100	32,00	68,00
1. NP	1990	32	68	100	32,00	68,00
1. Podkrovie	1990	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1990		
Východisková hodnota	170,95 €/m²*69,48 m²*3,043*1,02	36 866,43
Technická hodnota	68,00% z 36 866,43	25 069,17
1. NP z roku 1990		
Východisková hodnota	266,71 €/m²*96,24 m²*3,043*1,02	79 670,41
Technická hodnota	68,00% z 79 670,41	54 175,88
1. Podkrovie z roku 1990		
Východisková hodnota	143,01 €/m²*82,24 m²*3,043*1,02	36 504,94
Technická hodnota	68,00% z 36 504,94	24 823,36

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	36 866,43	25 069,17
1. nadzemné podlažie	79 670,41	54 175,88

1. podkrovné podlažie	36 504,94	24 823,36
Spolu	**153 041,78**	**104 068,41**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Plot čelný od ulice zo severozápadnej strany

Plot predný od ulice pred RD zo severozápadnej strany vybudovaný na základe podkladov od objednávateľa v roku 1990 .
Výplň plotu je zrealizovaná z drevených stolársky opracovaných dosák na betónových stlpikoch , betónovej podmurovke a na betónovom základe .
Súčasťou oplotenia je bránka a brána stolársky opracované .

Stavebno technický stav oplotenia v čase obhliadky je priemerný , životnosť oplotenia znalec stanovuje odborným odhadom na 60 rokov .

Nakoľko obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená , pri ohodnotení znalec vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 99/2014 vypracovaného znalcom Ing.arch. Ján Kimák dostupných informácií zistených pri obhliadke z verejného priestranstva .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	22,00m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	22,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	35,20m²	350	11,62 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 22 m
Pohľadová plocha výplne: 22*1,6 = 35,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot čelný od ulice zo severozápadnej strany	1990	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(22,00m * 53,98 €/m + 35,20m² * 11,62 €/m² + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 3,043 * 1,02	5 661,33
Technická hodnota	46,67 % z 5 661,33 €	2 642,14

2.2.2 Plot: Plot bočný od susedných parciel

Plot bočný od susedných parciel vybudovaný v roku 1990 .
Výplň plotu je zrealizovaná zo strojového pletiva na kovových stĺpikoch .
Stavebno technický stav oplotenia v čase obhliadky je priemerný , životnosť oplotenia znalec stanovuje odborným odhadom na 50 rokov .
Nakoľko obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená , pri ohodnotení znalec vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 99/2014 vypracovaného znalcom Ing.arch. Ján Kimák dostupných informácií zistených pri obhliadke z verejného priestranstva .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	11,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			**23,24 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	16,50m²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 11 m
Pohľadová plocha výplne: 11*1,5 = 16,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný od susedných parciel	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(11,00m * 23,24 €/m + 16,50m² * 12,61 €/m²) * 3,043 * 1,02	1 439,28
Technická hodnota	36,00 % z 1 439,28 €	518,14

2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka z verejnej siete

Vodovodná prípojka z verejnej siete do RD v dĺžke 8 m z oceľového pozinkovaného potrubia DN 25 mm, vybudovaná v roku 1990.

Nakoľko obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení znalec vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 99/2014 vypracovaného znalcom Ing.arch. Ján Kimák dostupných informácií zistených pri obhliadke z verejného priestranstva.

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 oceľové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka z verejnej siete	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 59,75 €/bm * 3,043 * 1,02	1 483,65
Technická hodnota	36,00 % z 1 483,65 €	534,11

2.2.4 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD do verejnej kanalizácie z kameninového potrubia, vybudovaná v roku 1905 v dĺžke 8 m.

Nakoľko obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení znalec vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 99/2014 vypracovaného znalcom Ing.arch. Ján Kimák dostupných informácií zistených pri obhliadke z verejného priestranstva .

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1990	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 30,54 €/bm * 3,043 * 1,02	758,34
Technická hodnota	46,67 % z 758,34 €	353,92

2.2.5 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

Plynová prípojka z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 1990 v dĺžke 3 m .

Nakoľko obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení znalec vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 99/2014 vypracovaného znalcom Ing.arch. Ján Kimák dostupných informácií zistených pri obhliadke z verejného priestranstva .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 €/bm
Počet merných jednotiek: 3,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 bm * 15,27 €/bm * 3,043 * 1,02	142,19
Technická hodnota	36,00 % z 142,19 €	51,19

2.2.6 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektrická prípojka kábelová zemná z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 1990 .
Nakoľko obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená , pri ohodnotení znalec vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 99/2014 vypracovaného znalcom Ing.arch. Ján Kimák dostupných informácií zistených pri obhliadke z verejného priestranstva .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 390/30,1260 = 12,95 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4 bm * (12,95 €/bm + 0 * 7,77 €/bm) * 3,043 * 1,02	160,78
Technická hodnota	36,00 % z 160,78 €	57,88

2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha na p.č. 1588/2 z terazzo dlažby

Spevnená plocha - prístupový chodník do RD a okapový chodník pri RD vybudovaná v roku 1990.

Nakoľko obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení znalec vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 99/2014 vypracovaného znalcom Ing.arch. Ján Kimák dostupných informácií zistených pri obhliadke z verejného priestranstva .

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 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 28 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na p.č. 1588/2 z terazzo dlažby	1990	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28 m² ZP * 23,9 €/m2 ZP * 3,043 * 1,02	2 077,10
Technická hodnota	46,67 % z 2 077,10 €	969,38

2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha

Spevnená plocha pred vjazdom do garáže vybudovaná v roku 1990.

Nakoľko obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení znalec vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 99/2014 vypracovaného znalcom Ing.arch. Ján Kimák dostupných informácií zistených pri obhliadke z verejného priestranstva .

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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.b) Penetračný makadam hr. 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 248/30,1260 = 8,23 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 3,5*2,5 = 8,75 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	1990	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8,75 m² ZP * 8,23 €/m2 ZP * 3,043 * 1,02	223,52
Technická hodnota	46,67 % z 223,52 €	104,32

2.2.9 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody pred vstupom do RD

Predložené schody pred vstupom do RD vybudované v roku 1990.

Nakoľko obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení znalec vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 99/2014 vypracovaného znalcom Ing.arch. Ján Kimák dostupných informácií zistených pri obhliadke z verejného priestranstva .

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 445/30,1260 = 14,77 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 1*8 = 8 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody pred vstupom do RD	1990	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm stupňa * 14,77 €/bm stupňa * 3,043 * 1,02	366,75
Technická hodnota	46,67 % z 366,75 €	171,16

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č 3586 , k.ú. Michalovce	153 041,78	104 068,41
Plot čelný od ulice zo severozápadnej strany	5 661,33	2 642,14
Plot bočný od susedných parciel	1 439,28	518,14
Celkom za Ploty	**7 100,61**	**3 160,28**
Vodovodná prípojka z verejnej siete	1 483,65	534,11
Kanalizačná prípojka	758,34	353,92
Plynová prípojka	142,19	51,19
Elektrická prípojka	160,78	57,88
Spevnená plocha na p.č. 1588/2 z terazzo dlažby	2 077,10	969,38
Spevnená plocha	223,52	104,32
Vonkajšie schody pred vstupom do RD	366,75	171,16
Celkom za Vonkajšie úpravy	**5 212,33**	**2 241,96**
Celkom:	**165 354,72**	**109 470,65**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

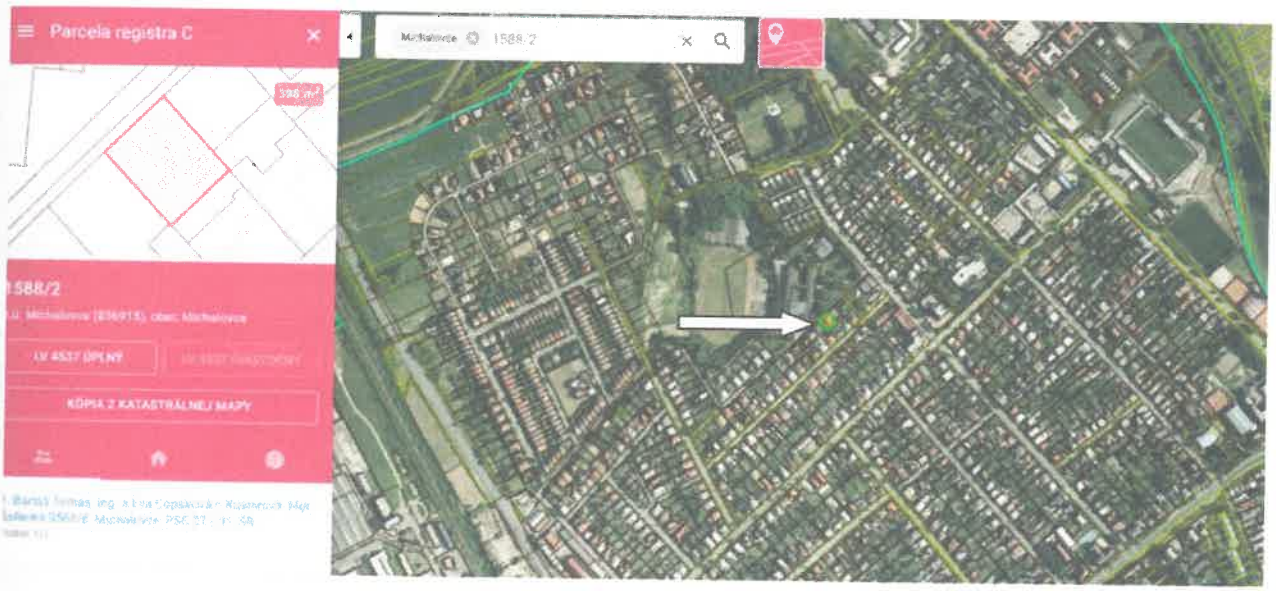
Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu" *Rodinný dom súp.č. 3586 s príslušenstvom na parc.č. 1588/2* a pozemok na parc. č. 1588/2 vo výmere 398 m2 zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 4537 nachádzajúce sa v obci Michalovce , kat. územie Michalovce , okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciácie, 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

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocovaná nehnuteľnosť - RD s .č. 3586 sa nachádza na ul. P.J. Šafárika č. 3586 v kat. území Michalovce , obec Michalovce v zastavanom území obce s prístupom z miestnej spevnenej asfaltovej komunikácie mimo centra obce .

Dopravné spojenie do centra mesta je v dosahu MHD a prímestskou dopravou SAD a ŽSR.
Autom do centra mesta (na pešiu zónu) do 10 min.
Pracovné možnosti v dosahu dopravy , nezamestnanosť do 15 %.
Občianska vybavenosť v blízkosti bytového domu : MŠ, ZŠ , pošta ,banka,, športové plochy - ihriská, obchodné centrum , sieť reštaurácií ,
Lokalita sa zaraďuje do okrajovej časti mesta v jeho severozápadnej časti .
Miestna časť nie je zaťažená priemyselnými exhalátmi. V blízkosti bytového domu je prostredie s bežným hlukom minimálnou prašnosťou od dopravy .
Na sídlisku sa nachádzajú kompletné inžinierske siete : vodovod ,kanalizácia ,plynovod , elektrická a telekomunikačná sieť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie.
Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Riziká sú zapísané v LV č. 4537 v časti " Ťarchy":
Záložné právo v prospech lime finance, a. s., Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, IČO: 50 377 159, na parc.č. 1588/2 a rodinný dom č.s. 3586 na parc.č. 1588/2, V 1140/10 z.d. 22.6.2010 - čz 1019/10, zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 29.09.2014, Z-3329/14, čz 2786/14 a zo dňa 12.03.2018, Z-1157/18, čz 1034/18, čz 2150/19
Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti neboli zistené .

Popis k VŠH:
Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácií Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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 priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre bytové domy v okresných mestách vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.
Ohodnocovaný RD je podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva v dobrom technickom stave s priemernou údržbou. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší . Nezamestnanosť v okrese Michalovce do 15 %(zdroj upsvar) .
V okolí bytového domu je prostredie s bežným hlukom .

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:
Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácií Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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 diferenciácie pre rodinné domy v okresných mestách stanovený v rozpätí od 0,4-0,5 . Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.
(v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).
Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, vykonávanú údržbu ohodnocovanej nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,70 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDi}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDi}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	13	18,20
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,400	10	14,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,700	9	6,30
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80

12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,400	7	9,80
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	10	14,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	8	3,08
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
19	**Názor znalca** dobrá nehnuteľnosť	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			**180**	**218,75**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 218,75/ 180	1,215
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 109 470,65 € * 1,215	**133 006,84 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Predmetom ohodnotenia je parcela č. 1588/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 398 m2 nachádzajúce sa pod RD a dvorom na ulici P.J.Šafárika č. 3586 v obci Michalovce ,katastrálne územie Michalovce zapísané na LV č. 4537 zo dňa 28.6.2022

Pozemok sa nachádza v obytnej zóne v okrajovej časti obce v lokalite s bežným hlukom. Prístup na daný pozemok z verejných miestnych asfaltových komunikácií .

Cesta autom od oceňovanej nehnuteľnosti do centra mesta Michalovce v trvaní cca . do 10 min.
V blízkosti pozemku sa nachádza základná sieť obchodov , základná škola, ihrisko , zastávka MHD.
Terén je pod bytovým domom a v okolí je rovinatý .

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
1588/2	zastavaná plocha a nádvorie	398,00	1/1	398,00

Obec: Michalovce
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,04
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,10 * 1,04 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,70 * 1,00	5,6216
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m² * 5,6216	**55,99 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1588/2	398,00 m² * 55,99 €/m² * 1/1	22 284,02
Spolu		**22 284,02**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.
Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov.
Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností.
Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávateľ 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.

Nehnuteľnosť: *rodinný dom súp.č. 3586 s príslušenstvom na parc.č. 1588/2* a pozemok na parc. č. 1588/2 vo výmere 398 m2 zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 4537 nachádzajúce sa v obci Michalovce , kat. územie Michalovce, okres Michalovce

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č 3586 , k.ú. Michalovce		0,00	96,24	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	1588/2	398,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti :
Rodinný dom súp.č. 3586 s príslušenstvom na parc.č. 1588/2 a pozemok na parc. č. 1588/2 vo výmere 398 m2 zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 4537 nachádzajúce sa v obci Michalovce , kat. územie Michalovce , okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č 3586 , k.ú. Michalovce	**126 443,12**
Plot čelný od ulice zo severozápadnej strany	3 210,20
Plot bočný od susedných parciel	629,54
Spolu za Ploty	**3 839,74**
Vodovodná prípojka z verejnej siete	648,94
Kanalizačná prípojka	430,01
Plynová prípojka	62,20
Elektrická prípojka	70,32
Spevnená plocha na p.č. 1588/2 z terazzo dlažby	1 177,80
Spevnená plocha	126,75
Vonkajšie schody pred vstupom do RD	207,96
Spolu za Vonkajšie úpravy	**2 723,98**
Spolu stavby	**133 006,84**
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 1588/2 (398 m²)	22 284,02
Všeobecná hodnota celkom	**155 290,86**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**155 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopätdesiatpäťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú zapísané v LV č. 4537 v časti " Ťarchy":
Záložné právo v prospech lime finance, a. s., Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, IČO: 50 377 159, na parc.č. 1588/2 a rodinný dom č.s. 3586 na parc.č. 1588/2, V 1140/10 z.d. 22.6.2010 - čz 1019/10, zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 29.09.2014, Z-3329/14, čz 2786/14 a zo dňa 12.03.2018, Z-1157/18, čz 1034/18, čz 2150/19
Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 27.06.2022

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

1 - Písomná objednávka zo dňa – 2.5.2022
2 - Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom zo dňa 26.5.2022
3 - Výpis z katastra nehnuteľností , výpis z listu vlastníctva č. 4537 , k.ú. Michalovce vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 28.6.2022
4 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Michalovce na parc.č. 1588/2 vytvorená cez katastrálny portál dňa 28.6. 2022
5 - Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 30 .7. 1990
6 - Projektová dokumentácia ohodnocovaného RD - pôdorys suterénu, 1.NP a podkrovia
7 - Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 26.5.2022 o 11:30 hod z verejného priestranstva

KONSOLIDAČNÁ
SPOL. S R.O.

Ing. Pavel Jurko
Kendice 425
082 01 Kendice

V Nitre, 02. mája 2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku (LV 4537, k.ú. Michalovce)

Touto cestou si u Vás spoločnosť 1. konsolidačná, spol. s r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:**

Vedenej na Okresnom úrade Michalovce, Katastrálny odbor, pre obec Michalovce, katastrálne územie Michalovce, zapísanej na:

- na liste vlastníctva číslo 4537 ako:

- rodinný dom so súpisným číslom 3586, na parcele registra „C", číslo 1588/2,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1588/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera: 398 m2;

v podiele: 1/1

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

- **Zadávateľ:**

1.konsolidačná, spol. s.r.o., IČO : 43987397, Radlinského 2, Nitra 949 01, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, **v odd.:** Sro, vo vložke číslo 21675/N

- **Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije :**

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. **v znení** neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon" v príslušnom gramatickom tvare)

- **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej).
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočnosti, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

- **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dlžník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne : **26.05.2022 o 11.30 hodine** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona podľa, ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr 02.06.2022

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 5 vyhotoveniach (zaslať na adresu Radlinského 2, 949 01 Nitra)
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a jeho zaslanie na emailovú adresu: office@1konsolidacna.sk
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na vyššie uvedenú emailovú adresu
- ✓ Vyúčtovanie znalečného

S úctou,

KONSOLIDAČNÁ
Radlinského 2, 949 01 Nitra
IČO: 43 987 397 DIČ: 2022793267

1.konsolidačná, spol. s r.o.

Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

DRAŽOBNÍK	
Obchodné meno:	**1. konsolidačná, spol. s r.o.**
Sídlo:	Radlinského 2, 949 01 Nitra
Údaj o zápise:	Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 21675/N
IČO:	43 987 397

VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY	
Meno a priezvisko/Obchodné meno	**Ing. Tomáš Bartoš/ Mgr. Eva Copáková r. Kušnírová**
Dátum narodenia/ IČO	17.04.1958 / 26.10.1961
Trvalý pobyt/ Sídlo	P.J. Šafárika 3568/6, 071 01 Michalovce
Spoluvlastníctvo	☐ podielové ☐ bezpodielové

PREDMET DRAŽBY

Okres: Michalovce
Obec: Michalovce
Katastrálne územie: Michalovce
List vlastníctva: 4537

- rodinný dom so súpisným číslom 3586, na parcele registra „C", číslo 1588/2,
- parcela registra „C", parcelné číslo 1588/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera: 398 m2;

v podiele: 1/1

Dátum a čas obhliadky:	**26. mája 2022 o 11:30 hod.**
Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)	P.J. Šafárika 3586/6, 071 01 Michalovce

Sprístupnenie: **a)** Nehnuteľnosti boli sprístupnené znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviaznu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viaznu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

b) Nehnuteľnosti neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod: NESPRÍSTUPNIL JE P. COPÁKOVÁ OBJEKTU SPRÍSTUPNIŤ ZNALCOVI ZAUTOČILA NA PRACOVNÍKA 1. KONSOLIDAČNÝ ŽE SE HRNIE DO

Ďalšie potrebné informácie:
Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť: .....

Správca BD: .....

Stav nehnuteľnosti: ☐ neužívaná ☒ užívaná
a) vlastníkom b) nájomníkom c)tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 3 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhodené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky — Podpis znalca — Podpis pracovníka dražobnej spoločnosti

1. KONSOLIDAČNÁ spol. s r.o. Radlinského 2, 949 01 Nitra IČO: 43 987 397 DIČ: 2022793267

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 807	Michalovce	Dátum vyhotovenia	: 28.6.2022
Obec	: 522279	Michalovce	Čas vyhotovenia	: 2:52:22
Katastrálne územie	: 836915	Michalovce	Údaje platné k	: 27.6.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4537

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1588/2	**398**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3586 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1588/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3586	**1588/2**	**10**	**rodinný dom**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

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	**Bartoš Tomáš, Ing. a Eva Copáková r. Kušnírová, Mgr., Šafárika 3568/6, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 17.04.1958, Dátum narodenia: 26.10.1961, BSM**	1/1
	Plomba vyznačená na základe Z-130/2019 (Listina o zániku záložného práva ...)	
	Titul nadobudnutia	
	titl. daru RI 632/87- čz 233/87 zápis domu titl. rozhodnutia MsÚ č. 915-34 z 25.3.1991- čz 458/91 Rozhodnutie Okresného úradu Michalovce katastrálny odbor o oprave chyby v katastrálnom operáte X-13/2019/ST zo dňa 02.04.2019, právoplatné dňa 09.08.2019, Rozhodnutie Okresného úradu Košice odbor opravných prostriedkov sp.zn. OU-KE-OOP5-2019/030657/BNK, č.k. Xo 9/2019/Bnk-28 zo dňa 12.07.2019, právoplatné dňa 09.08.2019 - čz 2150/19 R-376/19 Zmena priezviska čz-2414/19	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-1402/2014 Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-1140/10, SIMPLEX Business, s.r.o., IČO: 46 869 565, J. Kráľa 104, 949 01 Nitra, z.d. 13.10.2014 - čz 2418/14 zmena záložného veriteľa SIMPLEX Business, s.r.o., na lime finance, a. s., IČO: 50 377 159, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, z. d. 29.9.2014, Z-3329/2014 - čz 2786/2014, čz 2150/2019	-
	P-358/2022 Poznamenáva sa začatie konania - zdržania sa výkonu záložného práva a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na Okresnom súde Michalovce, č. 7Csp/58/2022 zo dňa 26.5.2022, č.z.-1538/22	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
	Neevidovaní	

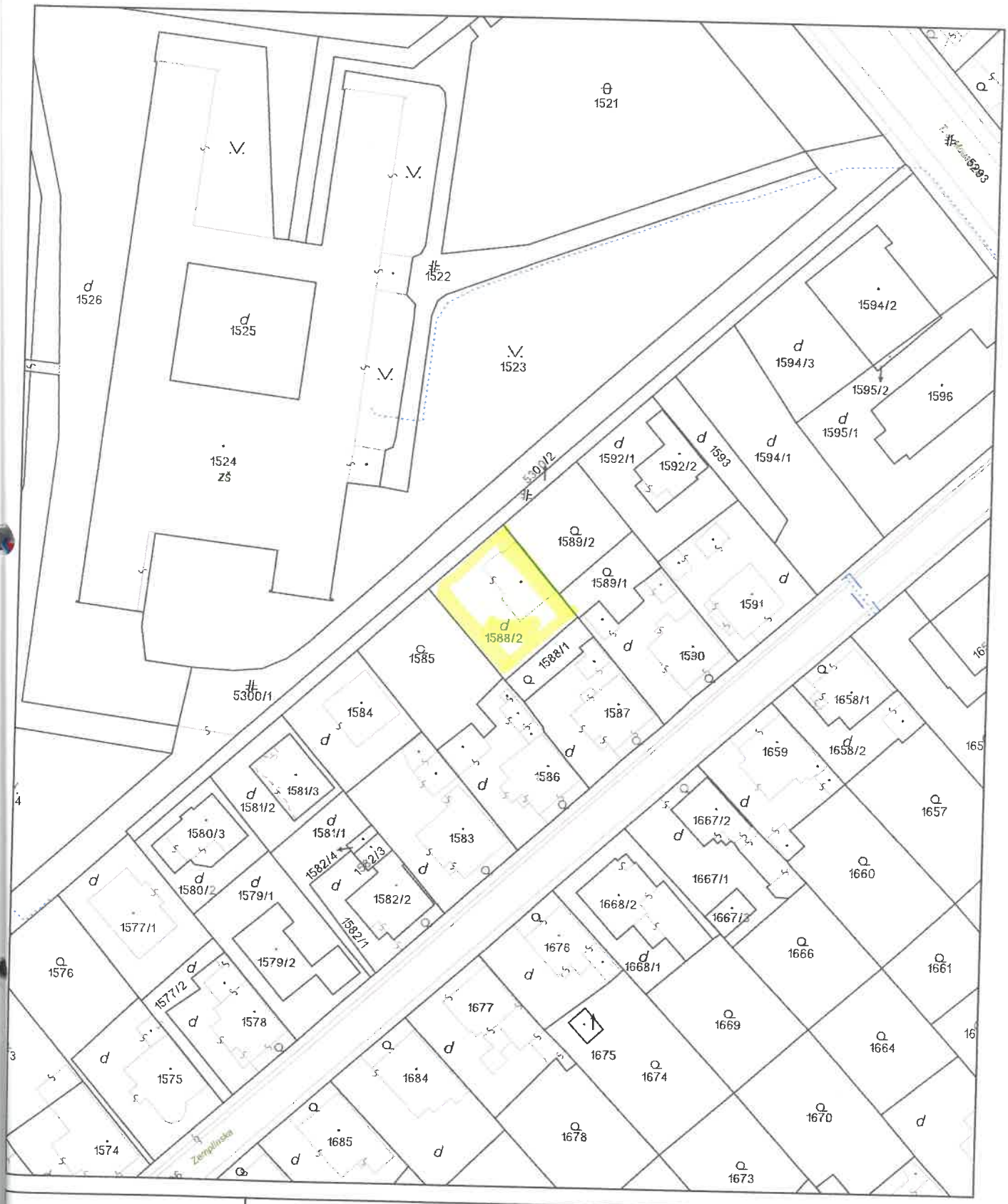
Iné údaje - nepriradené

GP 244-352-268-90, čz 458/91

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech lime finance, a. s., Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, IČO: 50 377 159, na parc.č. 1588/2 a rodinný dom č.s. 3586 na parc.č. 1588/2, V 1140/10 z.d. 22.6.2010 - čz 1019/10, zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 29.09.2014, Z-3329/14, čz 2786/14 a zo dňa 12.03.2018, Z-1157/18, čz 1034/18, čz 2150/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Michalovce	Obec Michalovce	Katastrálne územie Michalovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 1588/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 28.6.2022 2:55:30	Bez autorizácie
Údaje platné k 27.6.2022 18:00:00	

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

Mestský národný výbor - odbor územného plánovania a architektúry v MICHALOVCIACH

Číslo: ÚPA: 960/90

Michalovce dňa: 30.7.1990

Vec: Žiadosť o vydanie užívacieho povolenia pre stavebníka:

Ing. Tomáš Bartoš, Sedláčkova 7, Michalovce

Mestský národný výbor - odbor ÚPA v Michalovciach na základe žiadosti zo dňa 27.7.1990 pod č. ~~[illegible]~~ ÚPA:960/90 a vykonanej kolaudácie zo dňa 30.7.1990 v zmysle § 82 odsť. 1 stavebného zákona č. 50/1976 Zb.

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

na izolovaní novostavbu rodinného domu na ul. Šafárikovej vystavenú na základe rozhodnutia - stavebného povolenia vydaného tunajším odborom pod čís. ~~[illegible]~~ ÚPA:64/88 zo dňa 22.1.1988

Kolaudácia vykonaná dňa 30.7.1990

Podľa oznámenia stavebníka stavba ukončená dňa 25.7.1990

Kolaudáciou bolo zistené, že stavba izolovaná novostavba rod. domu je - ~~nie je~~ vykonaná podľa schválenej dokumentácie, prípadne s týmito nepatrnými zmenami: bez zmien.

Odôvodnenie:

Z dôvodu, že stavba je už ukončená - obývania schopná, prípadne k jej ukončeniu je potrebné vykonať práce, ktoré nebránia užívaniu stavby, muselo byť rozhodnuté tak, ako je vyššie uvedené.

Správny poplatok bol zahrnutý v poplatku za vydanie stavebného povolenia.

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia ústou tunajšieho odboru ku OV a ÚP ONV v Michalovciach.

Na vedomie:

ONV - OV a ÚP Michalovce

MsNV - PFO Michalovce

MsNV - OMH a org. odb. Michalovce

Geodézia Michalovce

Overila: Hirková

MESTSKÝ NÁRODNÝ VÝBOR odbor územného plánovania a architektúry Michalovce

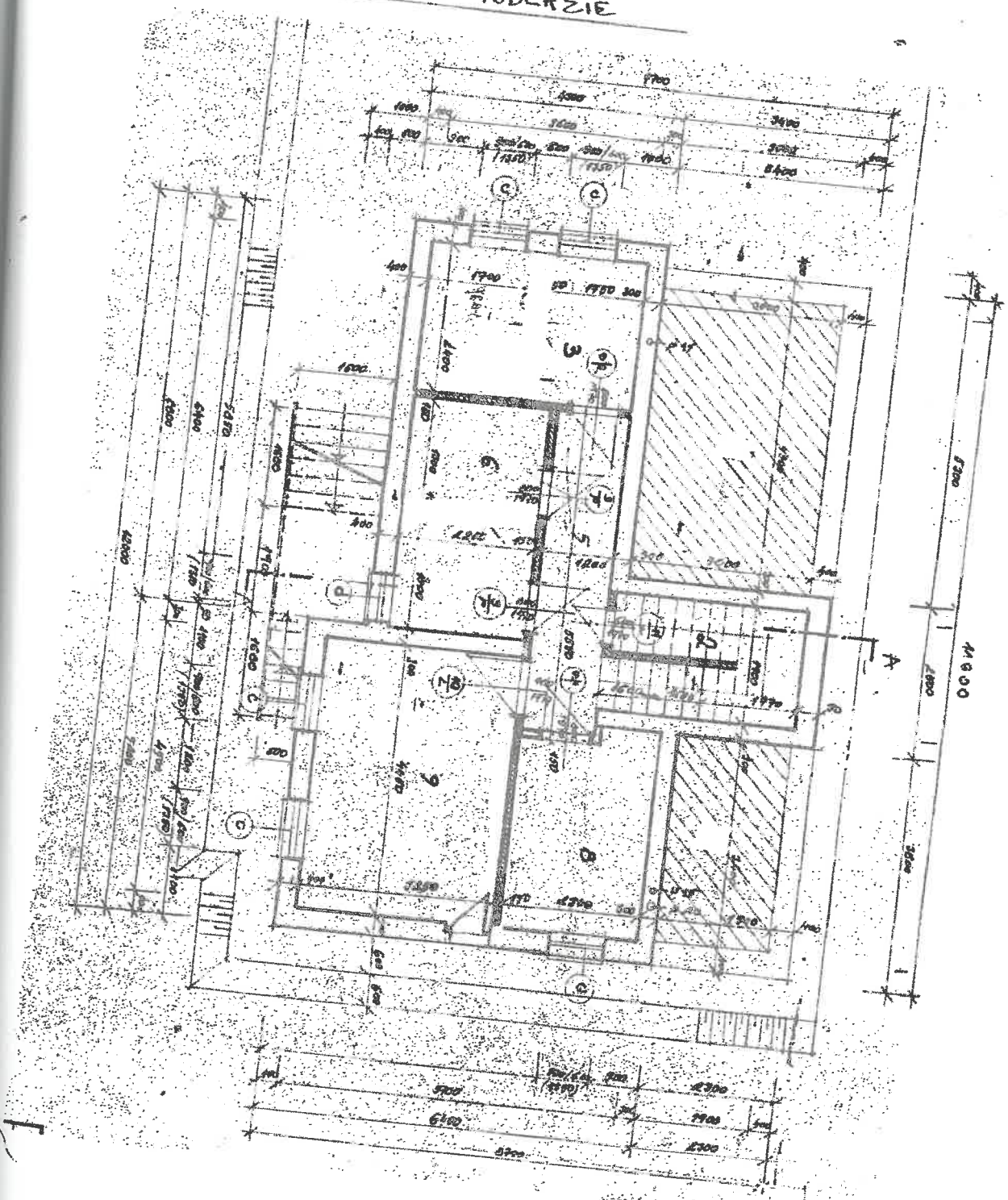
Ing. Štefan Stanko

Vedúci odboru ÚPA:

223-89

RODINNÝ DOM, SÚP. Č. 3586, parc. č. 1588/2, K.Ú. MICHALOVCE

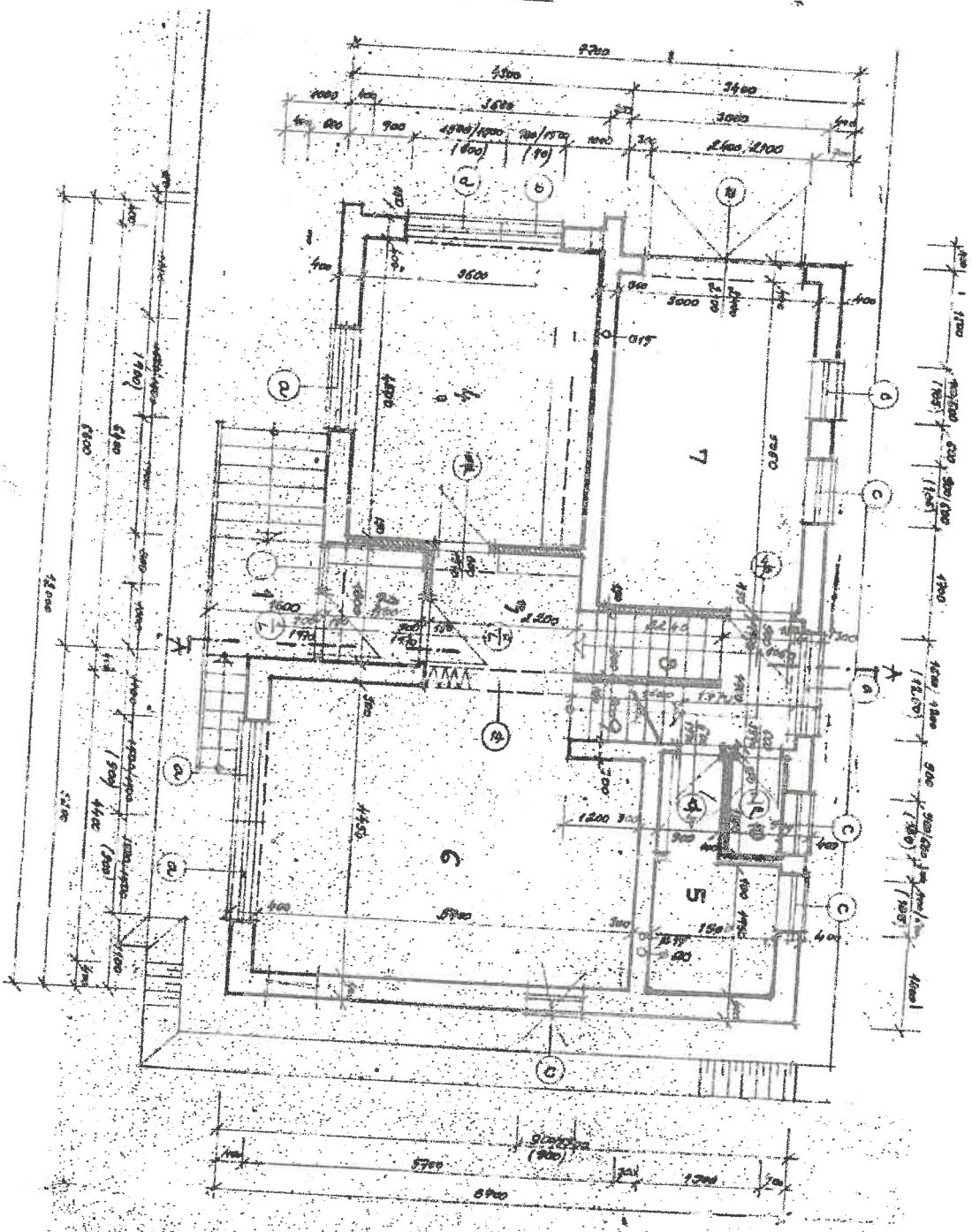
I. PODZEMNÉ PODLAŽIE



Č.	NÁZOV MIESTNOSTI
1	OCHODY NA PEŽIACHC
2	SKLAD ZOTNALOV
3	[illegible]
4	
5	[illegible]
6	PRÁDEŇA
7	
8	Kotolňa, [illegible]
9	DUCHY

RODINNÝ DOM, SÚP. Č. 3586, parc. č. 1588/2, k.ú. MICHALOVCE

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

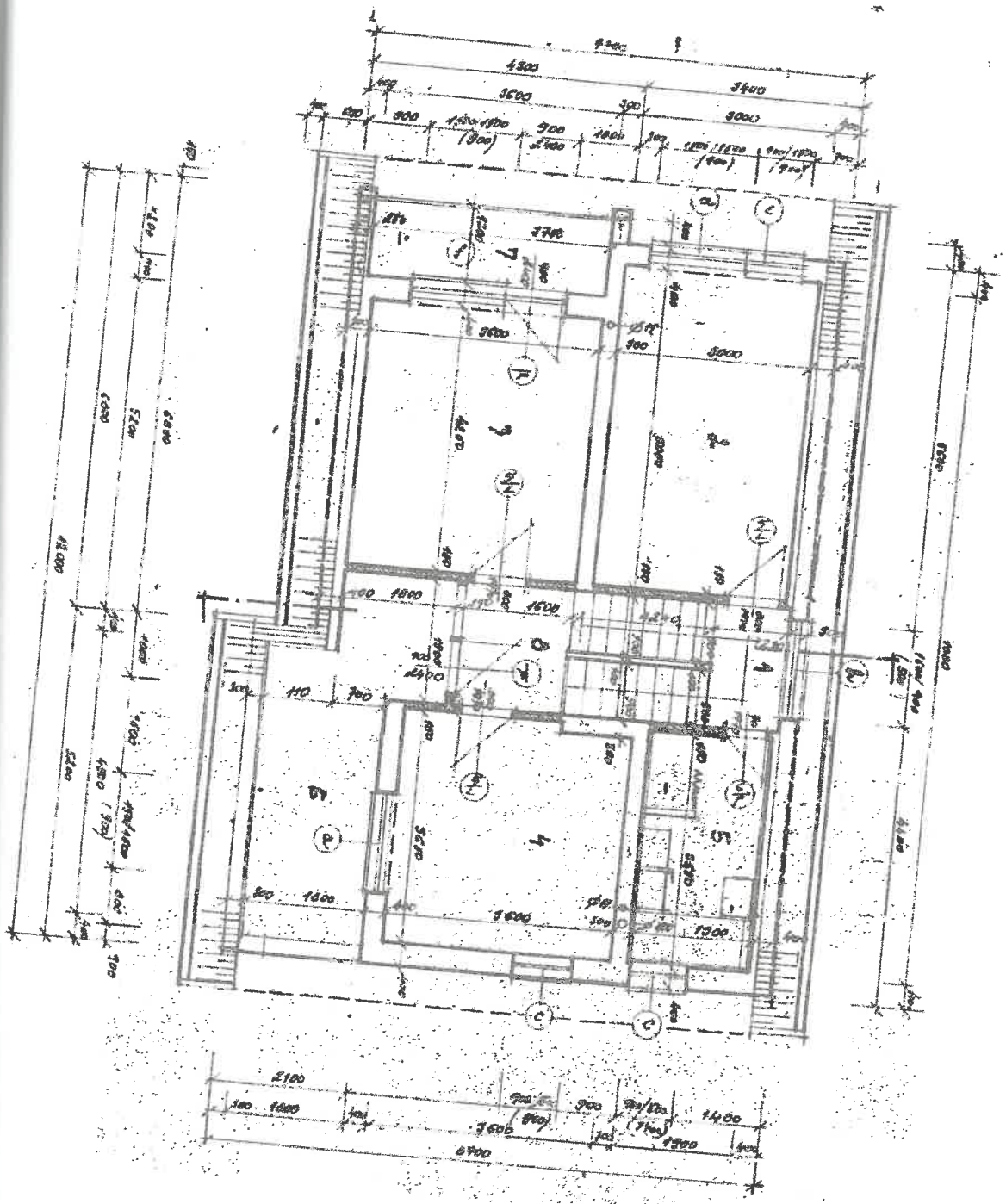


8	NÁZOV MIESTNOSTI
1	ZÁSTAVBA
2	ZÁDVERIE
3	PREDSIENŇ
4	KUCHYŇA
5	ÚPRAVŇ
6	OBÝVACIA IZBA
7	GARÁŽ
8	SCHODY DO PIVNICE
9	SCHODY NA POSCHODIE
10	WC

m2

RODINNÝ DOM, SÚP. Č. 3586, parc. č. 1588/2, k.ú. MICHALOVCE

PODKROVIE



Č	NÁZOV MIEŠTNOSTI
1	SCHODY NA PODKROVIE
2	DETSKÁ IZBA
3	DETSKÁ IZBA
4	OBLIŽNA KOMÍNOV
5	KÚPEĽŇA S WC
6	LOGGIA
7	LOGGIA
8	CHODBA

sti

98 m2

Z.z. o

Fotodokumentácia RD s. č. 3586 na p. č. 1588/2 v obci Michalovce, kat. územie Michalovce

/osti

398 m2

Z.z. o

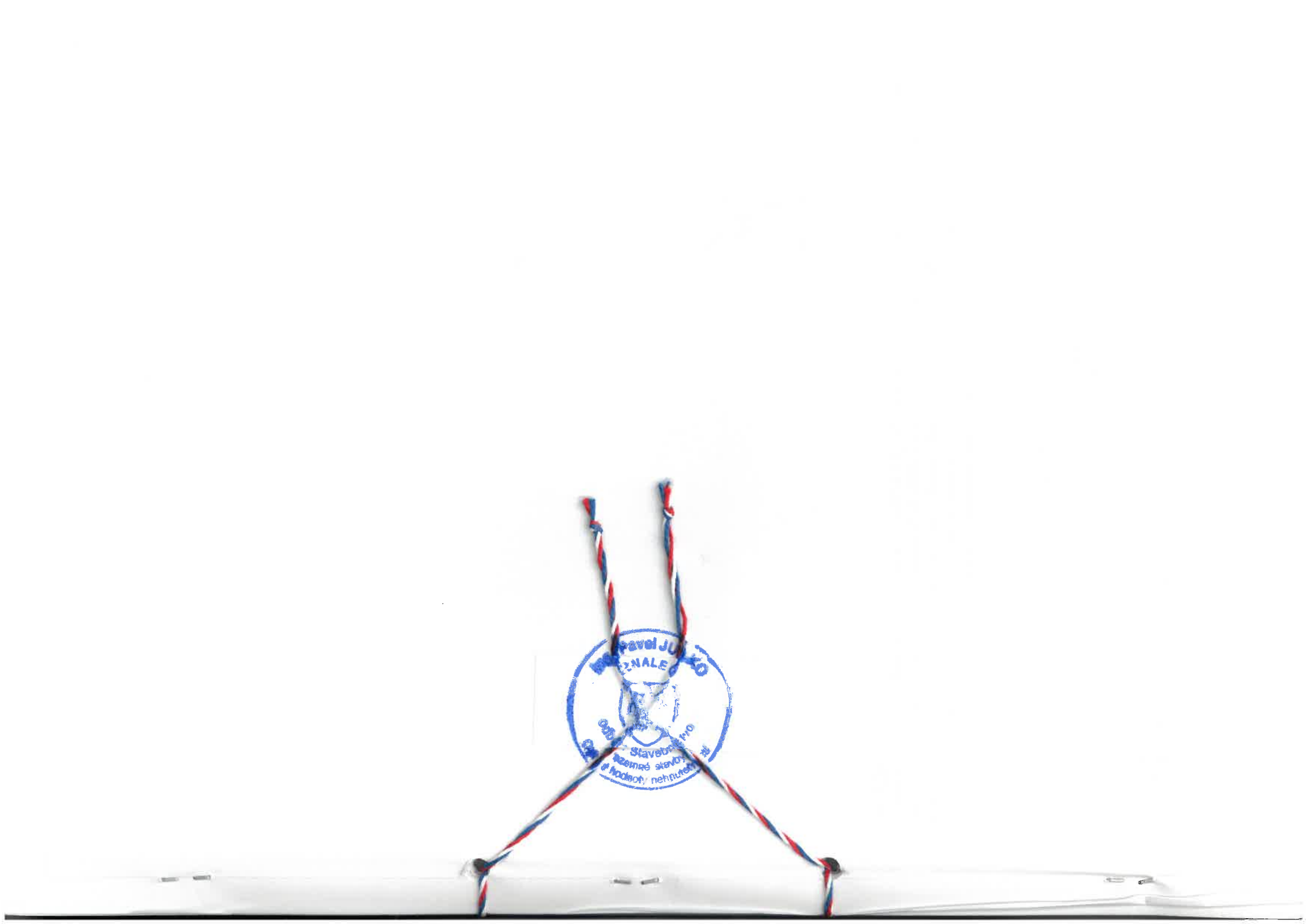
ZNALECKÁ DOLOŽKA

osti

:ký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie né stavby, evidenčné číslo znalca 911462.
ký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 178/2022.

senie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:
si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto ého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. de predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované ie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon 2004 Z.z.

Podpis znalca

)8 m2

.z. o