Znalec: Ing. Juraj Kanóc, Kukučínova 3, 071 01 Michalovce, Mob. 0908 848953

Zadávateľ: JUDr. Tomáš Baulovič advokát - správca, Kupeckého 4, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 5.12.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 67/2022
Doplnok k ZNALECKEMU POSUDKU č. 34/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 3011 na parcele č.651 s príslušenstvom a pozemku parcela č. 651 vedeného na LV č. 2459, k.ú. Stráňany, ulica Pavla Horova, obec Michalovce, okres Michalovce pre účel konkurzného konania - aktualizácia.

Počet listov (z toho príloh): ( )

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a premet znaleckého dokazovania:
Určiť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 3011 na parcele č.651 s príslušenstvom a pozemku parcela č. 651 vedeného na LV č. 2459, k.ú. Stráňany, ulica Pavla Horova, obec Michalovce, okres Michalovce.

2. Účel znaleckého posudku :
Konkurzné konanie.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
6.12.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.12.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :
a) podklady dodané zadávateľom :
Objednávka zo dňa 5.12.2022
b) podklady získané znalcom :
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu domu
Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zákon č. 93/2006, ktorým sa dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností
a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, č. 87/2013 Z.z , ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise.
Vyhláška č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:
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 pohutkou

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

VH = M . (RU . kCU . kV . kZP . kVP . kK . kM) [€],

M – počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí 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. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

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. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

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. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v kV. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota (TH)

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

Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

TS = 100 – O [%],

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.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

Z = V + T [rok],

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu

$$HO = \sum_{i=1}^{n} \frac{O_i}{100} VH_i \quad [€],$$

kde

Oi – opotrebenie i-tej časti stavby [%],

VHi – východisková hodnota i-tej časti stavby [€],

n – počet častí stavby [–].

Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

alebo

TH = VH – HO [€],

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

stanoví sa týmito metódami:

a) porovnávacia metóda,

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),

d) metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,

b) byty a nebytové priestory.

Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

VŠHS= TH . kPD [€],

TH – technická hodnota stavby [€],

kPD – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom.
Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.
Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:
- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠHPOZ)

Porovnávacia metóda
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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).
Hlavné faktory porovnávania:
d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€],$$

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
Metóda polohovej diferenciácie
Pozemky
Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie delia na skupiny:
Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,2) pozemky v zriadených záhradkových osadách,3) pozemky

mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,4) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch4a)
Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu
VŠHPOZ = M . VŠHMJ [€],
M – výmera pozemku v m2,
VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m2.
Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.
Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu
VŠHMJ = VHMJ . kPD [€/m2],
kPD – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu
kPD = kS . kV . kD . kF . kI . kZ . kR [–],
kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
kV – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)
kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
kF – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)
kI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)
kZ – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)
kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2022.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
podľa listu vlastníctva č. 2459 Stráňany
A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
parc.č. 651 zastavané plochy o výmere 490 m2
Stavby
Rodinný dom s.č. 3011 na parcele č. 651
B. Vlastníci:
Šimková Margita r. Mihályiová nar. 31.3.1957 spoluvlastnícky podiel 3/10
Mihályi Jozef r. Mihályi, nar. 15.4.1964 spoluvlastnícky podiel 3/10
Šimková Margita r. Mihályiová nar. 31.3.1957 spoluvlastnícky podiel 1/10
Mihályi Peter r. Mihályi, nar. 1.4.1960 spoluvlastnícky podiel 1/10
Mihályi Jozef r. Mihályi, nar. 15.4.1964 spoluvlastnícky podiel 1/10

Pochyla Marianna r. Mihályiová, nar. 22.4.1971 spoluvlastnícky podiel 1/10
P-247/2020 Poznanenáva sa Uznesenie Okresného súdu Košice I, Sp.zn. 31OdK/433/2019-28 z.d. 28.8.2019 o vyhlásení konkurzu na nehnuteľnosti CKN parc.č. 651 a stavbu rodinný dom s.č. 3011 na p.č. 651.

C. Ťarchy:
Bez zápisu.

Iné údaje:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 3.6.2022 za účasti spouvlastníka p. Mihalyiho Jozefa.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :
Technická dokumentácia bola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je v prílohe znaleckého posudku.
Doklad o veku stavby bol predložený.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré su predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:
Rodinný dom s.č. 3011 na parc. KN č. 651
Oplotenie na parc. KN č. 651
Vonkajšie úpravy na parc. KN č. 651
Pozemk - parc. KN č. 651

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 3011, parcela č. 651

POPIS STAVBY
Je to samostatne stojaci dvojpodlažný dom bez podpivničenia s pultovou strechou. Orientovaný je smerom na severozápad. Hlavný vstup z dvora z juhozápadnej strany.

Dispozičné riešenie:
V prvom nadzemnom podlaží je chodba so schodišťom, izba, pracovňa, kuchyňa, špajz, kotolňa a samostatné WC. V druhom nadzemnom podlaží je chodba, dve izby, pracovňa, kúpelňa, WC, loggia, balkón.
Dispozícia viď situačný náčrt.

Konštrukčné riešenie:
Založený je na betónových monolitických základových pásoch s izoláciou. Podmúrovka do výšky 50 cm keramický obklad.
Nosný systém je murovaný z pórobetónových tvárnic o skl. hr. do 30 cm. Stropy železobetónové s rovným podhľadom. Schody železobetónové, nášľapná vrstva betón. Krov drevený pultovej konštrukcie. Krytina plech pozinkovaný. Klampiarske konštrukcií z pozinkovaného plechu. Povrchové úpravy stien vonkajšie brizolitové škrabané. Povrchové úpravy stien vnútorné vápenné štukové a keramický obklad v kúpelniach. Podlaha v obytných miestnostiach PVC. V ostatných miestnostiach keramická dlažba. Okná drevené zdvojené so žaluziami. Dvere drevené hladké v oceľovej zárubni.
Vybavený svetelnou ELI s ističmi, rozvodom studenej a teplej vody z pozinkovaných rúr. Teplá voda z eli akumulačného ohrievača, kanalizácia z liatinových rúr,

rozvodom plynu. Vykurovanie ústredné na plyn, radiátory oceľové panelové. V kuchyni je plynový sporák s elektrickou rúrou. Linka dl. 2,40m s nerezovým drezom. V kotolni je kotol. Samostatné WC s umývadlom. Kúpelňa v I. NP je vybavená oceľovou vaňou, umývadlom batérie ostatné. WC samostatné s umývadlom v I. a II. NP. Kúpelňa v II.NP je vybavená oceľovou vaňou, umývadlom, batérie ostatné. V užívaní je od roku 1979 podľa údajov zadávateľa z dokladu. Údržba zanedbaná. Predpokladaná životnosť vzhľadom na vek a celkový technický stav je 100 rokov. Charakter objektu rodinný dom.

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. NP	1979	10,30*9,05+0,30*4,67	94,62	120/94,62=1,268
2. NP	1979	10,30*9,05+0,30*4,67	94,62	120/94,62=1,268

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	**Podmurovka**	
	3.1.c nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	**Murivo**	
	4.1.e murované z tehál v skladobnej hrúbke do 30 cm	710
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	1040
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	**Okenné žalúzie**	
	19.2 plastové	75
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150

24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**5580**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (3 ks)	75
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**	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	**Záchod**	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**1072**

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	**Murivo**	
	4.1.e murované z tehál v skladobnej hrúbke do 30 cm	710
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	1040
8	**Krovy**	
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	400

10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	65
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	**Okenné žalúzie**	
	19.2 plastové	75
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
	Spolu	**5175**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	**Záchod**	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
41	**Balkón**	
	41.2 výmery do 5 m² (1 ks)	105
	Spolu	**385**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [EUR/m²]
1. NP	(5580 + 1072 * 1,268)/30,1260	230,34
2. NP	(5175 + 385 * 1,268)/30,1260	187,98

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1979	43	57	100	43,00	57,00
2. NP	1979	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
1. NP z roku 1979		
Východisková hodnota	230,34 EUR/m²*94,62 m²*3,307*1,00	72 075,31
Technická hodnota	57,00% z 72 075,31	41 082,93
2. NP z roku 1979		
Východisková hodnota	187,98 EUR/m²*94,62 m²*3,307*1,00	58 820,51
Technická hodnota	57,00% z 58 820,51	33 527,69

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1. nadzemné podlažie	72 075,31	41 082,93
2. nadzemné podlažie	58 820,51	33 527,69
Spolu	**130 895,82**	**74 610,62**

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot od susedov, parcela č. 651

Od suseda je z oceľových stĺpikov, ktoré nesú strojové pletivo uchytené na napínací drôt. Výška oplotenia 1,50 m, celková dĺžka 49,00 m. Oplotenie bolo postavené v roku 1979, podľa údajov vlastníka. Predpokladaná životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie a celkový technický stav 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	49,00m	170	5,64 EUR/m
	Spolu:			**5,64 EUR/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	73,50m²	380	12,61 EUR/m

Dĺžka plotu: 14,00+35,00 = 49,00 m
Pohľadová plocha výplne: 49,00*1,50 = 73,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od susedov, parcela č. 651	1979	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	(49,00m * 5,64 EUR/m + 73,50m² * 12,61 EUR/m²) * 3,307 * 1,00	3 978,97
Technická hodnota	14,00 % z 3 978,97 EUR	557,06

2.2.2 Plot od ulice, parcela č. 651

Z ulice je podmúrovka betónová monolitická, v ktorej sú osadené oceľové stĺpiky, výplň tvoria oceľové rámy. Výška oplotenia 1,40 m, celková dĺžka 14,00 m. V oplotení je brána a bránka. Oplotenie bolo postavené v roku 1979, podľa údajov vlastníka. Údržba priemerná. Predpokladaná životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie a celkový technický stav 55 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY
JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	14,00m	700	23,24 EUR/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	14,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			**53,98 EUR/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	14,00m²	435	14,44 EUR/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 EUR/ks

Dĺžka plotu: 14,00 m
Pohľadová plocha výplne: 14,00*1,00 = 14,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice, parcela č. 651	1979	43	12	55	78,18	21,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	(14,00m * 53,98 EUR/m + 14,00m² * 14,44 EUR/m² + 1ks * 249,12 EUR/ks + 1ks * 129,12 EUR/ks) * 3,307 * 1,00	4 418,55
Technická hodnota	21,82 % z 4 418,55 EUR	964,13

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Prípojka vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 EUR/bm
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307
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 vody	1979	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	4 bm * 59,09 EUR/bm * 3,307 * 0,95	742,56
Technická hodnota	14,00 % z 742,56 EUR	103,96

2.3.2 Vodomerná šachta

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
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 EUR/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,50 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1979	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	1,5 m^3 OP * 254,27 EUR/m3 OP * 3,307 * 1,00	1 261,31
Technická hodnota	14,00 % z 1 261,31 EUR	176,58

2.3.3 Prípojka 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 EUR/bm
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1979	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	12 bm * 35,19 EUR/bm * 3,307 * 1,00	1 396,48
Technická hodnota	28,33 % z 1 396,48 EUR	395,62

2.3.4 Prípojka plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 EUR/bm
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1979	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	4 bm * 15,27 EUR/bm * 3,307 * 1,00	201,99
Technická hodnota	14,00 % z 201,99 EUR	28,28

2.3.5 Prípojka ELI

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 EUR/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 EUR/bm
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka ELI	1979	43	12	55	78,18	21,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	12 bm * (9,63 EUR/bm + 0 * 0 EUR/bm) * 3,307 * 1,00	382,16
Technická hodnota	21,82 % z 382,16 EUR	83,39

2.3.6 Spevnená plocha z dlažby

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
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 720/30,1260 = 23,90 EUR/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 14,00*1,00 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha z dlažby	1979	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	14 m^2 ZP * 23,9 EUR/m2 ZP * 3,307 * 1,00	1 106,52
Technická hodnota	14,00 % z 1 106,52 EUR	154,91

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Rodinný dom s.č. 3011, parcela č. 651	130 895,82	74 610,62
Plot od susedov, parcela č. 651	3 978,97	557,06
Plot od ulice, parcela č. 651	4 418,55	964,13
Prípojka vody	742,56	103,96
Vodomerná šachta	1 261,31	176,58
Prípojka kanalizácie	1 396,48	395,62
Prípojka plynu	201,99	28,28
Prípojka ELI	382,16	83,39
Spevnená plocha z dlažby	1 106,52	154,91
Celkom:	**144 384,36**	**77 074,55**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne mesta Michalovce, ktoré leží v severnej časti okresu. Predmetná nehnuteľnosť je umiestnená v katastrálnom území Stráňany na ulici Pavla Horova v obytnej zóne v severovýchodnej časti mesta. V tesnej blízkosti sa nachádza lesopark a vo vzdialenosti 2500m sa nachádza Prímestská oblasť Zemplínskej Šíravy. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete. Je sprístupnená zo spevnenej komunikácie. Cez lokalitu prechádza miestna autobusová linka, taxi služba. Železničná stanica sa v meste nachádza. V meste je mestský úrad, okresný úrad, základné školy, stredné školy a vysoká škola, nemocnica s poliklinikou, pošta, banky, sieť obchodov. Je možnosť stravovania, športového a kultúrneho vyžitia. V priemyselnej časti mesta sa nachádzajú výrobné organizácie. Mesto má približne 40.000 obyvateľov a v okrajovej časti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén predmetnej nehnuteľnosti je rovinatý. Nehnuteľnosť je orientovaná smerom na juhozápad. Na zastavanej ploche sa nachádza rodinný dom s príslušenstvom. Možnosti variabilných zmien stavby sú, možné v malej miere. Z hľadiska životného prostredia je nehnuteľnosť minimálne zaťažená znečisťujúcimi faktormi a to hlukom a prašnosťou od automobilovej dopravy.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Rodinný dom je projektovaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť sa už dlhšiu dobu nevyužíva. Nezastavaná časť pozemku je zanedbaná zarastená krovím tak silno, že nie je možný tam vstúpiť.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie
Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni 0,70, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty rodinných domov v danej lokalite mesta. Špecifikácia jednotlivých faktorov a ich vyhodnotenie je v nasledujúcej tabuľke.
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	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,1000

2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,0000
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,700	8	5,6000
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,7000
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,2000
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.	II.	1,400	10	14,0000
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	9	12,6000
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,4000
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,400	5	7,0000
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,6000
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,8000
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,7000
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	14,0000
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,6000
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,6000
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,6000
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,385	7	2,6950
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,2800
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,0000
	Spolu			**180**	**209,48**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 209,48/ 180	1,164
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 77 074,55 EUR * 1,164	**89 714,78 EUR**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Zastavaná plocha

POPIS

Pozemok parcela č. 651 je dvor a je zastavaná rodinným domom a príslušenstvom. Nehnuteľnosť sprístupnená je priamo z verejnej komunikácie. Sprístupnenie a situovanie pozemku je zohľadnené koeficientom všeobecnej situácie. Pozemok je napojený na verejnú sieť elektrickej siete, plynovod, vodovod a kanalizáciu. Ostaná časť pozemku je zanedbaná zarastená krovím tak silno, že nie je možný tam vstúpiť.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
651	zastavaná plocha a nádvorie	490	490,00	1/1	490,00 m²

Obec: Michalovce
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 EUR/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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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	2. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 1,00	3,6960
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 EUR/m² * 3,6960	36,81 EUR/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 490,00 m² * 36,81 EUR/m²	**18 036,90 EUR**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Určiť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 3011 na parcele č.651 s príslušenstvom a pozemku parcela č. 651 vedeného na LV č. 2459, k.ú. Stráňany, ulica Pavla Horová, obec Michalovce, okres Michalovce - aktualizácia.

2. ODPOVEĎ NA OTÁZKU

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 3011, parcela č. 651	86 846,77
Plot od susedov, parcela č. 651	648,42
Plot od ulice, parcela č. 651	1 122,25
Prípojka vody	121,01
Vodomerná šachta	205,54
Prípojka kanalizácie	460,50
Prípojka plynu	32,92
Prípojka ELI	97,07
Spevnená plocha z dlažby	180,32
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 651 (490 m²)	18 036,90
Spolu VŠH	**107 751,68**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**108 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **108 000,00 EUR**

Slovom: **Jedenstoosemtisíc EUR**

V Michalovciach dňa 8.12.2022 Ing. Juraj Kanóc

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 5.12.2022

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo odvetví Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911509.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 67/2022

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