

Znalec : Ing. Paulína Černochová, Sládkovičova 66, Košice, tel. 0949/220833, mail: paulina.cernochova@gmail.com – znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, Odbor – stavebníctvo, odvetvie – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ: LexCreditor k.s., značka správcu S1636, Laurinská 3/A, 811 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : písomná objednávka zo dňa 09.10.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 81/2023

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti – list vlastníctva 2766 – rodinný dom súpisné číslo 532 na parcele č. 7210 s príslušenstvom, list vlastníctva 2903 – parcela č. 116/8, katastrálne územie – Krásna, obec Košice – Krásna, okres Košice IV pre účely konkurzného konania



Počet strán (z toho príloh): 45/15

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD:

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.8.2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre účely konkurzného konania.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

- 10.10.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 10.10.2023 – dátum stavebno-technickej prehliadky.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- čestné vyhlásenia o veku stavby zo dňa 27.09.2023 vydané spoluvlastníkom nehnuteľnosti.

b) Podklady získané znalcom:

- výpis z listu vlastníctva č. 2766 zo dňa 09.10.2023 vytvorený cez katastrálny portál.
- výpis z listu vlastníctva č. 2903 zo dňa 09.10.2023 vytvorený cez katastrálny portál.
- kópia z katastrálnej mapy.
- fotodokumentácia.
- zameranie a zakreslenie nehnuteľností.

6. Použité predpisy a literatúra:

1. Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 382/2004 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.
3. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a podnikateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Vyhláška č. 491/2004 MS SR o odmenách, náhradách a výdavkoch za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
5. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
6. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 165/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
7. Vyhláška č. 323/2010 Z.z. - Vyhláška štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb z 18.07.2010 v znení neskorších predpisov.
8. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, slovenská sporiteľňa, 2001.
9. Indexy cien stavebných prác k II. štvrťroku 2023 vydávané Štatistickým úradom SR.

7. Definícia dôležitých 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.

$$V\check{S}H_S = TH \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

$V\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie

k_V – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 2766 a 2903 v podiele 1/2.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Všeobecnú hodnotu nehnuteľností stanovujem v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou – Metódou polohovej diferenciácie. Táto metóda stanovuje všeobecnú hodnotu –

- stavieb s výnimkou bytov a nebytových priestorov
- bytov a nebytových priestorov
- pozemkov

Všeobecná hodnota stavby je stanovená úpravou technickej hodnoty stavby koeficientom vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Technická hodnota sa vypočíta z východiskovej hodnoty, ktorá sa vypočíta pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) vypracovanej USI Žilina. 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.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje vplyv faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Táto metodika bola zvolená z nasledujúcich dôvodov –

1/ Nebolo možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Porovnávacou metódou – porovnaním s už zrealizovanými prevodmi, prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase, nakoľko nebolo možné

získať relevantné podklady – kúpno-predajné ceny aspoň troch porovnateľných nehnuteľností, u ktorých bol zrealizovaný prevod, resp. prechod vlastníckych práv týchto nehnuteľností v danom mieste a čase.

2/ Nie je možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Kombinovanou metódou. Nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Nie je možné určiť výnosovú hodnotu majetku a tým nie je možné aplikovať výpočet všeobecnej hodnoty majetku Kombinovanou metódou.

Pre konkrétny výpočet boli primerane použité postupy a metódy v zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, Slovenská sporiteľňa, 2001.

Pre technický výpočet a spracovanie je použitá softwarová verzia výpočtu – tzv. program HYPO, verzia 20.50, dodávaný firmou KROS s.r.o. Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 2766 vytvorený cez katastrálny portál:

- katastrálne územie – Krásna
- obec – Košice - Krásna
- okres – Košice IV

A. Majetková podstata :

Stavby -

súpisné číslo 532 na parcele č. 7210 – dom

B. Vlastníci:

1 Čislák Ladislav r. Čislák, Šafárikova 58, Betliar, PSČ 049 21, SR

Dátum narodenia: 01.09.1970

Spoluvlastnícky podiel: 1/10

Titul nadobudnutia: Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo zmeny - 3878/16

2 Kolesárová Silvia r. Čisláková, Stierova 1118/15, Košice, PSČ 040 23, SR

Dátum narodenia: 01.02.1973

Spoluvlastnícky podiel: 1/10

Titul nadobudnutia: Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo zmeny - 3878/16

3 Filipová Michaela r. Čisláková, Gemerská Hôrka 66, Gemerská Hôrka, PSČ 049 12, SR

Dátum narodenia: 04.03.1986

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 24D264/2011, Dnot 115/2011, Z-606/2011 v.z.153/2012

4 Vargová Mária r. Čisláková, 1. mája 532/46, Košice, PSČ 040 18, SR

Dátum narodenia: 12.07.1981

Spoluvlastnícky podiel: 1/10

Titul nadobudnutia: Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo zmeny - 3878/16

Poznámka informatívna: : Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dňa 21.04.2022 Zn. 300dK/127/2020 dražobníkom/navrhovateľom dražby KONRES k.s., IČO: 47 249 005, Hviezdoslavova 6/3388, 040 01 Košice, P-246/2022 - číslo zmeny 269/2022

Oznámenie o výsledku dražby: predmet dražby nebol vydražený, P-369/2022 - číslo zmeny 420/2022

5 Hudáková Denisa r. Čisláková, 1. mája 532/46, Košice, PSČ 040 18, SR

Dátum narodenia: 22.12.1984

Spoluvlastnícky podiel: 1/10

Titul nadobudnutia: Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo zmeny - 3878/16

6 Sturmman Jakub r. Čislák, Busswilstrasse 19, Worben, PSČ 032 52, Švajčiarsko

Dátum narodenia: 23.09.1997

Spoluvlastnícky podiel: 1/10

Titul nadobudnutia: Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo zmeny - 3878/16

C. Ľarchy:

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach EX Or3263/12.
Exekútorický úrad so sídlom Kupeckého 29, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Peter Molnár, Z-169/2013 zo
dňa 09. 01.2013 v.z.57/13

List vlastníctva č. **2903** vytvorený cez katastrálny portál:

- katastrálne územie – Krásna
- obec – Košice - Krásna
- okres – Košice IV

A. Majetková podstata :

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu –
parcelné číslo 116/8 – záhrada o výmere 2003 m²

B. Vlastníci:

1 Čislák Ladislav r. Čislák, Šafárikova 58, Betliar, PSČ 049 21, SR

Dátum narodenia: 01.09.1970

Spoluvlastnícky podiel: 1/10

Titul nadobudnutia: Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo
zmeny - 3878/16

2 Filipová Michaela r. Čisláková, Gemerská Hôrka 66, Gemerská Hôrka, PSČ 049 12, SR

Dátum narodenia: 04.03.1986

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 24D264/2011, Dnot 115/2011, Z-606/2011 v.z.153/2012

3 Kolesárová Silvia r. Čisláková, Stierova 1118/15, Košice, PSČ 040 23, SR

Dátum narodenia: 01.02.1973

Spoluvlastnícky podiel: 1/10

Titul nadobudnutia: Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo
zmeny - 3878/16

4 Vargová Mária r. Čisláková, 1. mája 532/46, Košice, PSČ 040 18, SR

Dátum narodenia: 12.07.1981

Spoluvlastnícky podiel: 1/10

Titul nadobudnutia: Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo
zmeny - 3878/16

Poznámka informatívna: : Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dňa 21.04.2022 Zn.
300dK/127/2020 dražobníkom/navrhovateľom dražby KONRES k.s., IČO: 47 249 005,
Hviezdoslavova 6/3388, 040 01 Košice, P-246/2022 - číslo zmeny 269/2022

Oznámenie o výsledku dražby: predmet dražby nebol vydražený, P-369/2022 - číslo zmeny 420/2022

5 Hudáková Denisa r. Čisláková, 1. mája 532/46, Košice, PSČ 040 18, SR

Dátum narodenia: 22.12.1984

Spoluvlastnícky podiel: 1/10

Titul nadobudnutia: Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo
zmeny - 3878/16

6 Sturmman Jakub r. Čislák, Busswilstrasse 19, Worben, PSČ 032 52, Švajčiarsko

Dátum narodenia: 23.09.1997

Spoluvlastnícky podiel: 1/10

Titul nadobudnutia: Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo
zmeny - 3878/16

C. Ľarchy:

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach EX Or 3263/12.
Exekútorický úrad so sídlom Kupeckého 29, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Peter Molnár, Z-
169/2013 zo dňa 09. 01.2013 v.z.57/13

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa
10.10.2023 za účasti spoluvlastníka nehnuteľnosti.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so skutkovým stavom :

Na požiadanie znalca nebola predložená projektová dokumentácia. Nehnuteľnosť bola premeraná laserovým meradlom, zakreslená a jej pôdorysy sú prílohou znaleckého posudku.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN a skutkového stavu :

Časť rodinného domu je postavená na parcele registra „E“ č. 116/9, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 3632. Vlastníci rodinného domu nie sú vlastníčkmi predmetnej parcely. Na parcele č. 7211 je postavená dielňa bez súpisného čísla, ktorá nie je zapísaná na liste vlastníctva a nie je zakreslená v mape KN. Ostatné popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutkovým stavom. K rodinnému domu je prístup po spevnenej komunikácii, ktorá sa nachádza na pozemku, na ktorý nie je založený list vlastníctva.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností:

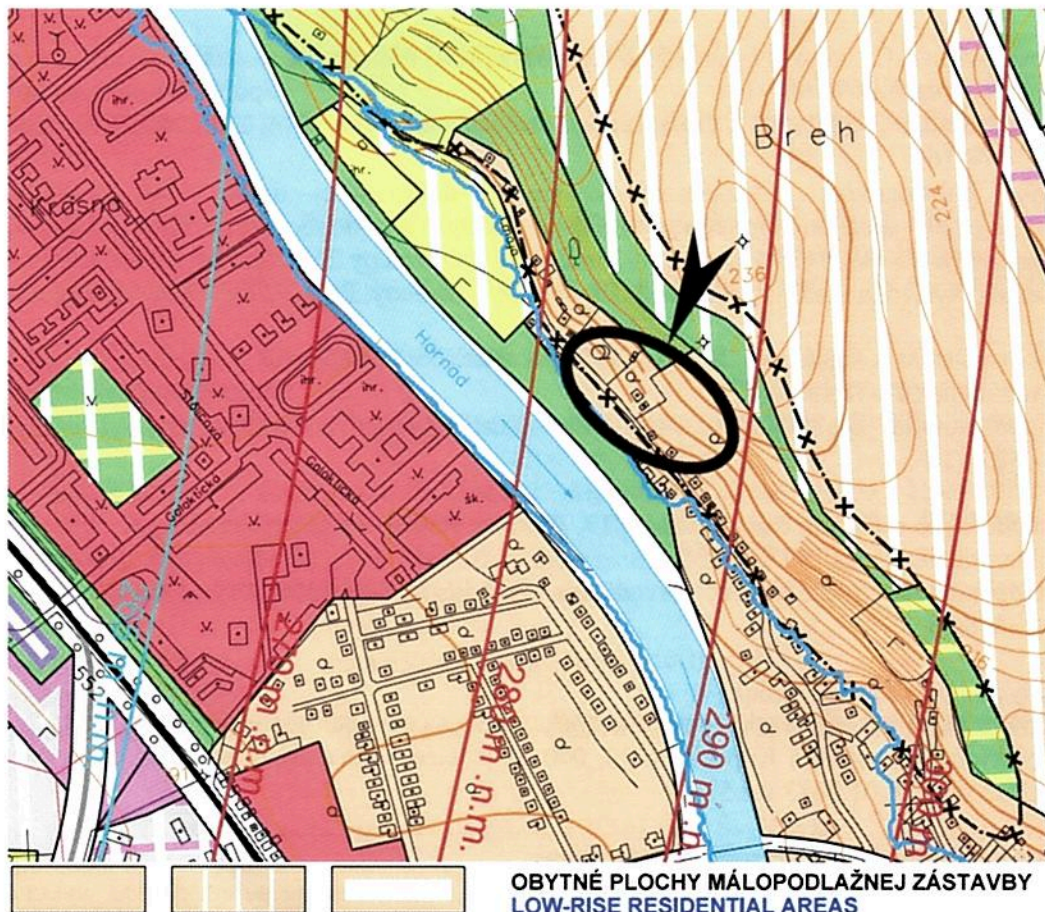
Predmetom ohodnotenia sú ploty a vonkajšie úpravy, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností.

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

Nenachádzajú sa.

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

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa v územnom pláne mesta Košice uverejnenom na oficiálnej stránke mesta https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn_hsa/up_2012/V-3.pdf nachádza v zóne určenej ako obytné plochy málopodlažnej zástavby.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1. RODINNÉ DOMY

2.1.1. Rodinný dom: Rodinný dom súpisné číslo 532 na ulici 1. mája, katastrálne územie Krásna, obec Košice – Krásna, okres Košice IV

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom súpisné číslo 532 sa nachádza v obci Košice - Krásna, v katastrálnom území Krásna na parcele číslo 7210. Ohodnocovaná stavba je súčasťou zástavby rodinných domov. Objekt je v súčasnosti využívaný na rodinné bývanie. Na požiadanie znalca bolo predložené potvrdenie o veku stavby - čestné vyhlásenia o veku stavby zo dňa 27.09.2023 spoluvlastníka nehnuteľnosti, podľa ktorého bola výstavba rodinného domu ukončená v roku 1963. Predpokladám, že v tom roku bola daná aj do užívania. Rodinný dom bol v roku 2018 modernizovaný do dnešnej podoby. Boli vymenené okná za plastové, osadené plastové vstupné dvere, osadené plávajúce podlahy v obytných miestnostiach, vybudovaná nová kúpeľňa a nová kuchyňa. Dom je napojený domovými prípojkami na verejný rozvod inžinierskych sietí. Dom je v zanedbanom stave, nie je na ňom vykonávaná pravidelná údržba, na vonkajšom obvode rodinného domu sú praskliny.

Dispozičné riešenie:

Ohodnocovaná stavba nie je podpivničená a má dve nadzemné podlažia. Pri rekonštrukcii, predpokladám bolo v úmysle vlastníka nehnuteľnosti v rodinnom dome vybudovať dve bytové jednotky – jedna trojizbová so vstupom po vonkajšom schodišti a z dvora (dvojpodlažná), jedna jednoizbová so vstupom zo zadnej strany rodinného domu.

V I. nadzemnom podlaží sa nachádza vstup, chodba, izba, kuchyňa a kúpeľňa s WC.

V II. nadzemnom podlaží so vstupom z dvora sa nachádza zádverie, chodba a dve izby. So vstupom zo zadnej strany z vonku sa nachádza izba, kúpeľňa vo výstavba, izba.

Technický popis:

Ohodnocovaná stavba nie je podpivničená a má dve nadzemné podlažia:

- založenie objektu na základových pásoch s vodorovnou izoláciou,
- zvislé nosné konštrukcie v I. NP monolitické betónové hr. 500 mm, v II. NP nadzemnom podlaží murované z tehál plných pálených hr. 500 mm,
- vnútorné nosné steny a priečky murované z tehál hr. 300 mm a 150 mm,
- stropné konštrukcie nad I. NP železobetónové, nad II. NP drevený trámová strop s podbitím na rákos,
- strecha manzardová s krytina z AZC šablón, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu - žľaby a zvody,
- vonkajšie úpravy povrchov brizolitové omietky, kabrinový sokel
- vnútorné úpravy povrchov hladké omietky stien - maľby, v sociálnom zariadení keramický obklad stien, okolo kuchynskej linky umývadelný obklad steny,
- zariadenie predmety štandardné, batérie pákové,
- okná plastové s predokennými vnútornými žalúziami,
- dvere dyhované v oceľových zárubniach, vstupné dvere plastové,
- podlahy v I. NP čiastočne keramická dlažba, čiastočne plávajúce podlahy, v II. NP pri vstupe keramická dlažba, ostatné podlahy plávajúce
- elektroinštalácia svetelná a motorická,
- ohrev pitnej vody elektrickým zásobníkovým ohrievačom pitnej vody,
- vykurovanie rodinného domu lokálne peckou na tuhé palivo a elektrickým radiátorom.

Vybavenie:

I. nadzemné podlažie: v kuchyni kuchynská linka z materiálov na báze dreva s nerezovým drezom, šporák plynový na propán bután bez odsávača pár, v kúpeľni sprchovací kút, umývadlo a WC s kombi splachovačom, ohrev pitnej vody elektrickým zásobníkovým ohrievačom pitnej vody.

II. nadzemné podlažie: piecka na tuhé palivo, elektrický radiátor

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	1963	1,2*(2,95*1,70+4,18*1,26+4,33*3,70+2,61*3,87+1,43*3,87)	50,33	120/50,33=2,384
2. NP	1963	10,07*10,0+3,58*2,03	107,97	120/107,97=1,111

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
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	460
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6995

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
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) (4.5 bm)	248
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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	933

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klmpiarske 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	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530

19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové		300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)		355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.1 kamenné dlažby		345
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná		155
Spolu			4710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania		
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)		35
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)		20
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)		240
Spolu			295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6995 + 933 * 2,384)/30,1260$	306,02
2. NP	$(4710 + 295 * 1,111)/30,1260$	167,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,37	1963	175	60	2,53
2	Zvislé konštrukcie	19,26	1963	140	60	8,25
3	Stropy	11,19	1963	140	60	4,80
4	Zastrešenie bez krytiny	7,55	1963	110	60	4,12
5	Krytina strechy	5,61	1963	80	60	4,21
6	Klmpiarske konštrukcie	0,94	1963	80	60	0,71
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,61	2018	65	5	0,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,27	1963	80	60	2,45
9	Vnútorne keramické obklady	1,15	2018	51	5	0,11
10	Schody	0,35	1963	67	60	0,31
11	Dvere	2,51	2018	65	5	0,19
12	Vráta	0,00	1963	0	0	0,00
13	Okná	6,40	2018	65	5	0,49
14	Povrchy podláh	3,36	2018	80	5	0,21
15	Vykurovanie	7,67	2018	80	5	0,48
16	Elektroinštalácia	7,10	1963	80	60	5,33
17	Bleskozvod	0,00	1963	0	0	0,00

18	Vnútorný vodovod	1,82	2018	51	5	0,18
19	Vnútorná kanalizácia	0,26	2018	51	5	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,42	1980	67	43	0,27
21	Ohrev teplej vody	0,13	2018	80	5	0,01
22	Vybavenie kuchýň	4,71	2018	51	5	0,46
23	Hygienické zariadenia a WC	2,41	2018	51	5	0,24
24	Výťahy	0,00	1963	0	0	0,00
25	Ostatné	0,91	2018	51	5	0,09
Opotrebenie						35,90%
Technický stav						64,10%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	$306,02 \text{ €/m}^2 * 50,33 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,06$	58 512,76
Technická hodnota	64,10% z 58 512,76	37 506,68
2. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	$167,22 \text{ €/m}^2 * 107,97 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,06$	68 590,69
Technická hodnota	64,10% z 68 590,69	43 966,63

VIHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	58 512,76	37 506,68
2. nadzemné podlažie	68 590,69	43 966,63
Spolu	127 103,45	81 473,31

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Dielňa

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Košice - Krásna, v katastrálnom území Krásna na parcele číslo 7211. Je postavená za rodinným domom. Slúži ako dielňa. Na požiadanie znalca nebolo predložené potvrdenie o veku stavby. Predpokladám, že stavba bola daná do užívania v roku 1963 spolu s rodinným domom. Objekt je napojený na verejný rozvod elektriny.

Technický popis:

Ohodnocovaná stavba nie je podpivničená a má jedno nadzemné podlažie.

- založenie objektu na základových pásoch bez vodorovnej izolácie,
- zvislé nosné konštrukcie murované z plynosilikátových tvárnic a dierovaných tehál hr. 250 mm,
- stropné konštrukcie železobetónové monolitické,
- strecha plochá bez strešnej krytiny, bez klampiarskych konštrukcií,
- vonkajšie úpravy povrchov brizolit – čiastočne opadaná omietka
- vnútorné úpravy povrchov - obklad stien - čiastočne OSB dosky, čiastočne drevo,
- vstupné dvere plné s čalúnením,
- podlaha cementový poter,
- elektroinštalácia svetelná a motorická s poistkami.

Vybavenie:

I. nadzemné podlažie: bez

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1963	1,2*(3,55*1,81)	7,72	18/7,72=2,332

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
9	Vonkajšia úprava povrchov 9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov 10.4 nátery	65
12	Dvere 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia 18.3 svetelná a motorická - poistky	245
Spolu		3240

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3240 + 0 * 2,332)/30,1260$	107,55

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1963	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	107,55 €/m ² *7,72 m ² *3,584*1,06	3 154,29
Technická hodnota	14,29% z 3 154,29	450,75

2.2.2 Drobná stavba: Oceľový prístrešok

Vedľa rodinného domu sa nachádza oceľový prístrešok (koteréc pre psov) – obvodové konštrukcie do 2/3 vymurované z presných tvárnic hr. 100 mm, zvyšok zo zvaraných U profilov. Strecha pultová s krytinou z trapézového plechu bez klampiarskych konštrukcií. Podlaha betónová hrubá. Do užívania bol daný v roku 2017.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	2017	2,85*3,86	11	18/11=1,636

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3525

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

12 13

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
I. NP	$(3525 + 0 * 1,636)/30,1260$	117,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
I. NP	2017	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,01 \text{ €/m}^2 * 11,00 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,06$	4 889,78
Technická hodnota	$88,00\% \text{ z } 4 889,78$	4 303,01

2.2.3 Drobná stavba: Drevený prístrešok

Vedľa oceľového prístrešku a pred vstupom do dielne sa nachádza drevený prístrešok – obvodové konštrukcie z drevených stĺpov. Strecha pultová s krytinou z trapézového plechu bez klampiarskych konštrukcií. Podlaha betónová hrubá. Do užívania boli dané v roku 2017.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
I. NP	2017	$4,17 * 3,83 + 1,8 * 2,75$	20,92	$18/20,92 = 0,860$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
		14

14 Podlahy		
14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba		145
Spolu		2270

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2270 + 0 * 0,860)/30,1260$	75,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2017	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$75,35 \text{ €/m}^2 * 20,92 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,06$	5 988,51
Technická hodnota	$88,00\% \text{ z } 5 988,51$	5 269,89

2.2.4 Drobná stavba: Prístrešok nad vchodom

Prístrešok nad vstupom do rodinného domu je postavený ako oceľová konštrukcia – nosné stĺp z oceľových rúr, strecha pultová s krytinou z trapézového plechu. Do užívania bol daný v roku 2018.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2018	$1,4 * 3,48$	4,87	$18/4,87 = 3,696$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
		15

3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) 3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov 5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove 6.1.c plechová pozinkovaná	760
Spolu		2125

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2125 + 0 * 3,696)/30,1260$	70,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$70,54 \text{ €/m}^2 * 4,87 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,06$	1 305,08
Technická hodnota	90,00% z 1 305,08	1 174,57

2.2.5 Plot: Predný plot

Ohodnocovaný plot oddeľuje pozemok od uličnej čiary. Je to plot murovaný z plotových tvárnic na betónovom základe, bez konečnej povrchovej úpravy. V plote je osadená oceľová plotová brána a plotová bránka. Rok zhotovenia plotu je podľa prehlásenia spoluvlastníčky nehnuteľnosti 2017.

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	20,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	30,00m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

5. Plotové vrátka:

b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov 1 ks 3890 129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 20 m
Pohľadová plocha výplne: $20 * 1,5 = 30,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predný plot	2017	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 30,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,584 * 1,06$	6 058,86
Technická hodnota	90,00 % z 6 058,86 €	5 452,97

2.2.6 Vonkajšia úprava: Elektro prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $420/30,1260 = 13,94 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 13 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektro prípojka	2013	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 3,584 * 1,06$	688,46
Technická hodnota	83,33 % z 688,46 €	573,69

2.2.7 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je z plastových rúr DN 80 mm – tlaková dĺžky 5 m. Realizovaná bola v roku 2016. Je zaústená do verejnej kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2016	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,06$	334,13
Technická hodnota	$91,25 \% \text{ z } 334,13 \text{ €}$	304,89

2.2.8 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka je vedená z verejného rozvodu vody. Je dĺžky 3 m z PVC rúr DN 25 mm. Bola realizovaná v roku 2016.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2016	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,06$	472,87
Technická hodnota	88,33 % z 472,87 €	417,69

2.2.9 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha - monolitický betón

K rodinnému domu vedie chodník s monolitického betónu hr. 150 mm. Do užívania bol daný v roku 1970.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$1,2 * 3,15 = 3,78 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - monolitický betón	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,78 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,06$	157,25
Technická hodnota	11,67 % z 157,25 €	18,35

2.2.10 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody

Vstup do rodinného domu je po vonkajších schodoch betónových na železobetónovej doske s povrchom stupňov z betónu. Do užívania boli dané v roku 1963.

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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $16*1,4+5*1,22+2*2,72+1*3 = 36,94 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1963	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36,94 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,584 * 1,06$	1 002,00
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 1\,002,00 \text{ €}$	250,50

2.2.11 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy - betónová dlažba

Okolo rodinného domu sa nachádzajú spevnené plochy z betónovej dlažby kladenej na betón do užívania boli dané v roku 2017.

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.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,8*2 = 3,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - betónová dlažba	2017	6	74	80	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,06$	181,62
Technická hodnota	$92,50 \% \text{ z } 181,62 \text{ €}$	168,00

2.2.12 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy - terazzová dlažba

Okolo rodinného domu sa nachádzajú spevnené plochy z terazzovej dlažby kladenej na betón do užívania boli dané v roku 1975.

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.b) Terazzové dlaždice - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,1*3,7 = 11,47 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - terazzová dlažba	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,47 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,06$	752,10
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 752,10 \text{ €}$	150,42

2.2.13 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy - zámková dlažba

Okolo rodinného domu sa nachádzajú spevnené plochy zo zámkovej dlažby betónovej dlažby kladenej na betón do užívania boli dané v roku 2017.

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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,63*4,25+5,2*3,52+1,35*1,27+1,65*4,63 = 43,09 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - zámková dlažba	2017	6	74	80	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43,09 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,06$	3 097,22
Technická hodnota	92,50 % z 3 097,22 €	2 864,93

2.2.14 Vonkajšia úprava: Kanalizačná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	2016	7	33	40	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,584 * 1,06$	1 153,84
Technická hodnota	82,50 % z 1 153,84 €	951,92

2.2.15 Vonkajšia úprava: Oporný múr

Pri rodinnom dome sa nachádzajú oporné múry murovaní zo základových tvárnic na betónovom základe. Postavené boli v roku 2022.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,7*0,3*2,93+0,4*0,3*2+1,3*(1,85+2,22+2,76+2,03)*0,1 = 2,01 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	2022	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,01 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,06$	468,93
Technická hodnota	$98,33 \% \text{ z } 468,93 \text{ €}$	461,10

2.2.16 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

K rodinnému domu je privedená vodovodná prípojka prostredníctvom vodomernej šachty, ktorá je monolitická betónová s oceľovým poklopom o rozmeroch 1,2 x 1,6 x 0,9 m. Do zžívania bola daná v roku 2016.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,6*0,9 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2016	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,06$	1 671,15
Technická hodnota	$88,33 \% \text{ z } 1 671,15 \text{ €}$	1 476,13

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom	127 103,45	81 473,31
Dielňa	3 154,29	450,75
Oceľový prístrešok	4 889,78	4 303,01
Drevený prístrešok	5 988,51	5 269,89
Prístrešok nad vchodom	1 305,08	1 174,57
Celkom za Drobné stavby	15 337,66	11 198,22
Predný plot	6 058,86	5 452,97
Elektro prípojka	688,46	573,69
Kanalizačná prípojka	334,13	304,89
Vodovodná prípojka	472,87	417,69
Spevnená plocha - monolitický betón	157,25	18,35
Vonkajšie schody	1 002,00	250,50
Spevnené plochy - betónová dlažba	181,62	168,00
Spevnené plochy - terazzová dlažba	752,10	150,42
Spevnené plochy - zámková dlažba	3 097,22	2 864,93
Kanalizačná šachta	1 153,84	951,92
Oporný múr	468,93	461,10
Vodomerná šachta	1 671,15	1 476,13
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 979,57	7 637,62
Celkom:	158 479,54	105 762,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Krásna, v obci Košice – Krásna v centre mestskej časti. Jedná sa o rodinný dom s príslušenstvom. V okolí rodinného domu sa nenachádzajú žiadne negatívne vplyvy na životné prostredie. Poloha v ktorej sa rodinný dom nachádza je vhodná na výstavbu rodinných domov vzhľadom tiché prostredie a dobrú dostupnosť do mesta. V okolí nehnuteľnosti sa nenachádzajú neprispôsobiví obyvatelia. V mestskej časti Krásna sa nachádza všetka potrebná občianska vybavenosť.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť tvorí rodinný dom s príslušenstvom. Ide o samostatne stojacu stavbu. Pozostáva z jednej bytovej jednotky. Jedná sa o rodinný dom bez ústredného kúrenia. Využitie objektu na iné, napr. na obchodné účely by bolo možné len s vylúčením bývania a pri realizácii stavebných úprav v súlade so stavebným zákonom (zmena účelu užívania objektu).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

V liste vlastníctva č. 2766 a 2903 v časti C ĽARCHY sú zaevidované tieto ľarchy: Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach EX Or3263/12. Exekútorický úrad so sídlom Kupeckého 29, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Peter Molnár, Z-169/2013 zo dňa 09. 01.2013 v.z.57/13.

Prípadné ďalšie riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú mi známe.

3.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY STAVIEB

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť obce, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,23. Dom sa nachádza v obci Košice – Krásna. **Predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez ústredného kúrenia, bez priameho prepojenia nadzemných podlaží (kúpeľňa a kuchyňa je prístupne iba z vonku), neudržiavaná.**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,23

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,230 + 0,460)	0,690
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,460
III. trieda	Priemerný koeficient	0,230
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,127
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,230 - 0,207)	0,023

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,460	13	5,98
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,230	30	6,90
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,127	8	1,02
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,690	7	4,83
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,230	6	1,38
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,230	10	2,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,460	9	4,14
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,460	6	2,76

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	0,690	5	3,45
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,460	6	2,76
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,460	7	3,22
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	0,690	7	4,83
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,690	10	6,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,230	8	1,84
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,460	9	4,14
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,460	8	3,68
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,023	7	0,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,023	4	0,09
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,230	20	4,60
Spolu				180	64,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 64,98 / 180$	0,361
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 105\,762,12 \text{ €} * 0,361$	38 180,13 €

3.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.2.1 Zastavané plochy a nádvoria

Ohodnocovaná pozemková plocha zapísaná na liste vlastníctva č. 2903 - parcelné číslo 116/8 - záhrada o výmere 2003 m², sa nachádza v katastrálnom území Krásna, obec Košice - Krásna, okres Košice IV. K pozemku je prístup po spevnenej komunikácii a v lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. **Predmetom ohodnotenia je pozemok o výmere 2003 m². Pozemok je vo svahovitom teréne a podľa vyjadrenia spoluvlastiteľky nehnuteľnosti sa v minulosti zosúval a bolo potrebné zabezpečovať svah proti zosuvu. V súčasnosti je využívaných cca 360 m² pozemku, ostatná časť pozemku je v súčasnosti nevyužitelný, krovinami zarastený svah.**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
116/8	záhrada	2003,00	1/1	2003,00

Obec: Košice
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKA ZADÁVATEĽA: Aká je VŠH rodinného domu súpisne číslo 532 na parcele č. 7210 s príslušenstvom a parcely č. 116/8, katastrálne územie – Krásna, obec Košice – Krásna, okres Košice IV podiele 1/2?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom	29 411,87
Dielňa	162,72
Oceľový prístrešok	1 553,39
Drevený prístrešok	1 902,43
Prístrešok nad vchodom	424,02
Spolu za Drobné stavby	4 042,56
Predný plot	1 968,52
Elektropripojka	207,10
Kanalizačná pripojka	110,07
Vodovodná pripojka	150,79
Spevnená plocha - monolitický betón	6,62
Vonkajšie schody	90,43
Spevnené plochy - betónová dlažba	60,65
Spevnené plochy - teracova dlažba	54,30
Spevnené plochy - zámková dlažba	1 034,24
Kanalizačná šachta	343,64
Oporný múr	166,46
Vodomerná šachta	532,88
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 757,18
Spolu stavby	38 180,13
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 116/8 (2 003 m ²)	83 825,55
Všeobecná hodnota celkom	122 005,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	122 000,00

122.000,- Eur

Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťdvatisíc Eur

Všeobecná hodnota nehnuteľností v podiele 1/2:

61.000,- Eur

Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatjedentisíc Eur

V Košiciach dňa 01.11.2023




Ing. Paulína Černochová

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,01
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,01 * 1,00$	1,5756
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,5756$	41,85 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 116/8	$2\ 003,00 \text{ m}^2 * 41,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	83 825,55
Spolu		83 825,55

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 2766	- 3 str.
2. List vlastníctva č. 2903	- 3 str.
3. Kópia z katastrálnej mapy	- 2 str.
4. Pôdorysy RD	- 2 str.
5. Doklad o veku stavby	- 1 str.
6. Objednávka	- 1 str.
7. Fotodokumentácia	- 3 str.

odnota
eficientu

1,20

1,00

1,00

1,00

1,30

1,01

1,00

m²

nota [€]

5

5

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 805 Košice IV Dátum vyhotovenia : 9.10.2023
 Obec : 599794 Košice-Krásna Čas vyhotovenia : 18:28:08
 Katastrálne územie : 828416 Krásna Údaje platné k : 6.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2903

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
116/8	2003	Záhrada	3	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie

- 3 Opačka

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 6

Nadobudové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Čislák Ladislav r. Čislák, Šafárikova 58, Betliar, PSČ 049 21, SR, Dátum narodenia: 01.09.1970	1/10
	Titul nadobudnutia	

	Z 6250/2016,Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014,- číslo zmeny - 3878/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Filipová Michaela r. Čisláková, Gemerská Hôrka 66, Gemerská Hôrka, PSČ 049 12, SR, Dátum narodenia: 04.03.1986	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve 24D264/2011, Dnot 115/2011, Z - 606/2011 - 153/2012.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Kolesárová Silvia r. Čisláková, Stierova 1118/15, Košice, PSČ 040 23, SR, Dátum narodenia: 01.02.1973	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Z 6250/2016,Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014,- číslo zmeny - 3878/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	Vargová Mária r. Čisláková, 1.mája 532/46, Košice, PSČ 040 18, SR, Dátum narodenia: 12.07.1981	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Z 6250/2016,Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014,- číslo zmeny - 3878/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dňa 21.4.2022 Zn. 300dK/127/2020 dražobníkom/navrhovateľom dražby KONRES k.s., IČO: 47 249 005, Hviezdoslavova 6/3388, 040 01 Košice, P-246/2022 - číslo zmeny 269/2022 Oznámenie o výsledku dražby: predmet dražby nebol vydražený, P-369/2022 - číslo zmeny 420/2022	-
5	Hudáková Denisa r. Čisláková, 1.mája 532/46, Košice, PSČ 040 18, SR, Dátum narodenia: 22.12.1984	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Z 6250/2016,Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014,- číslo zmeny - 3878/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
6	Sturmann Jakub r. Čislák, Busswilstrasse 19, Worben, PSČ 032 52, Švajčiarsko, Dátum narodenia: 23.09.1997	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Z 6250/2016,Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014,- číslo zmeny - 3878/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	

Bez zápisu.

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		

1/2

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		

1/10

Iná oprávnená osoba

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		

Iné údaje - nepriradené

Prv.č. 291 Opačka

1/10

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 6	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach EX Or3263/12. Exekútorický úrad so sídlom Kupeckého 29, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Peter Molnár. Z-169/13 zo dňa 9.1.2013 - 57/13

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

1/10

1/10

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 805 Košice IV
 Obec : 599794 Košice-Krásna
 Katastrálne územie : 828416 Krásna

Dátum vyhotovenia : 9.10.2023
 Čas vyhotovenia : 18:28:43
 Údaje platné k : 6.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2766

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
532	7210	10	dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7210 pod stavbou s.č. 532 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
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: 6

Právny štát	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Čislák Ladislav r. Čislák, Šafárikova 58, Betliar, PSČ 049 21, SR, Dátum narodenia: 01.09.1970	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014- číslo zmeny - 3878/16	
	Iné údaje	

	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Kolesárová Silvia r. Čisláková, Stierova 1118/15, Košice, PSČ 040 23, SR, Dátum narodenia: 01.02.1973	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Z- 6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014 - číslo zmeny - 3878/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Filipová Michaela r. Čisláková, Gemerská Hôrka 66, Gemerská Hôrka, PSČ 049 12, SR, Dátum narodenia: 04.03.1986	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve 24D264/2011, Dnot 115/2011, Z-606/2011 v.z.153/2012	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	Vargová Mária r. Čisláková, 1. mája 532/46, Košice, PSČ 040 18, SR, Dátum narodenia: 12.07.1981	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014 - číslo zmeny - 3878/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	informatívna: Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dňa 21.04.2022 Zn. 300dK/127/2020 dražobníkom/navrhovateľom dražby KONRES k.s., IČO: 47 249 005, Hviezdoslavova 6/3388, 040 01 Košice, P-246/2022 - číslo zmeny 269/2022 Oznámenie o výsledku dražby: predmet dražby nebol vydražený, P-369/2022 - číslo zmeny 420/2022	-
5	Hudáková Denisa r. Čisláková, 1. mája 532/46, Košice, PSČ 040 18, SR, Dátum narodenia: 22.12.1984	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014 - číslo zmeny - 3878/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
6	Sturmann Jakub r. Čislák, Busswilstrasse 19, Worben, PSČ 032 52, Švajčiarsko, Dátum narodenia: 23.09.1997	1/10
	Titul nadobudnutia	
	Z-6250/2016, Osvedčenie o dedičstve 24D/406/2014, Dnot 180/2014 - číslo zmeny - 3878/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

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
/10	Neevidovani	

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
1/2	Neevidovani	

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ŤARCHY

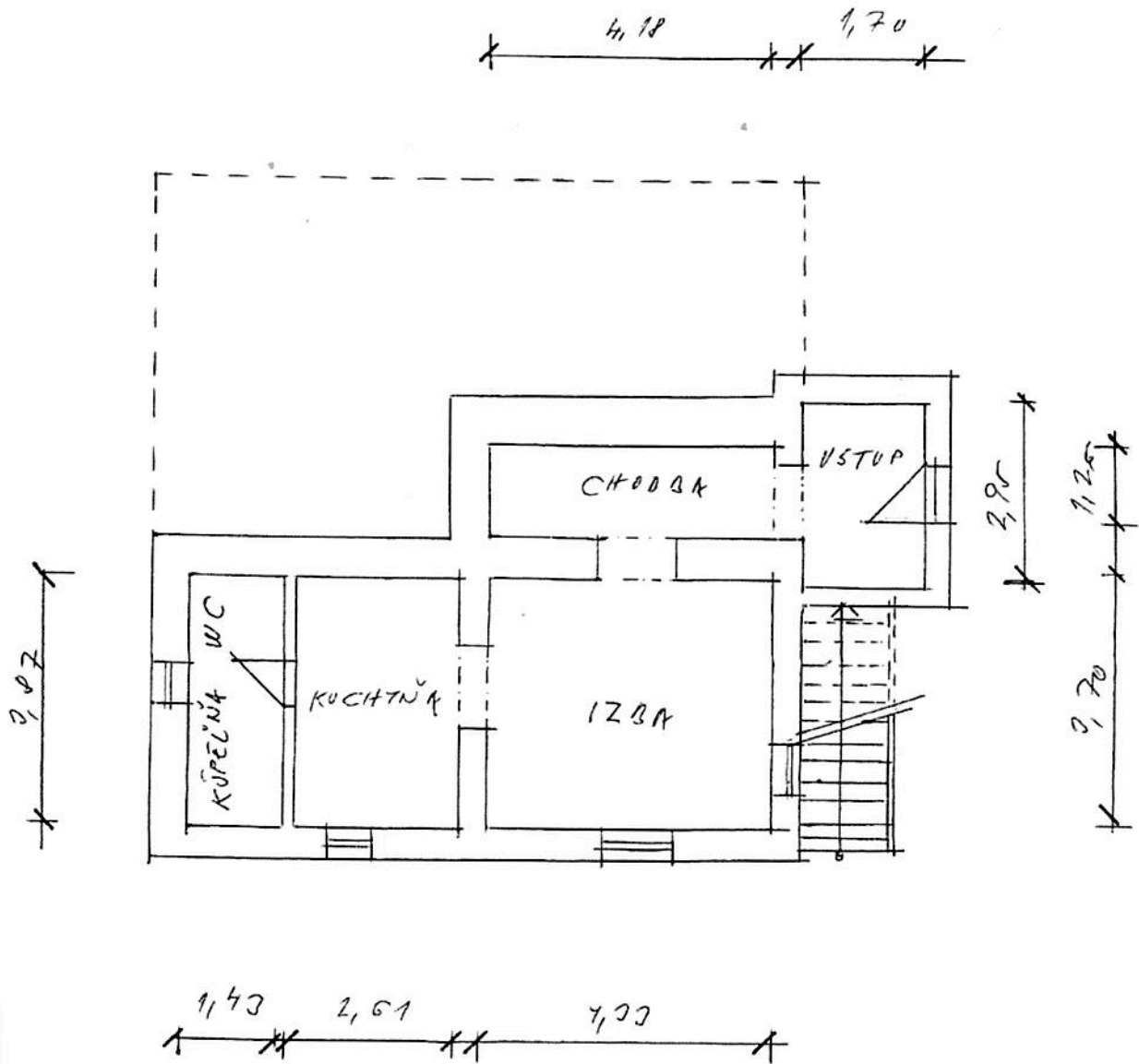
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 6	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach EX Or3263/12. Exekútorický úrad so sídlom Kupeckého 29, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Peter Molnár, Z-169/2013 zo dňa 09. 01.2013 v.z.57/13

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

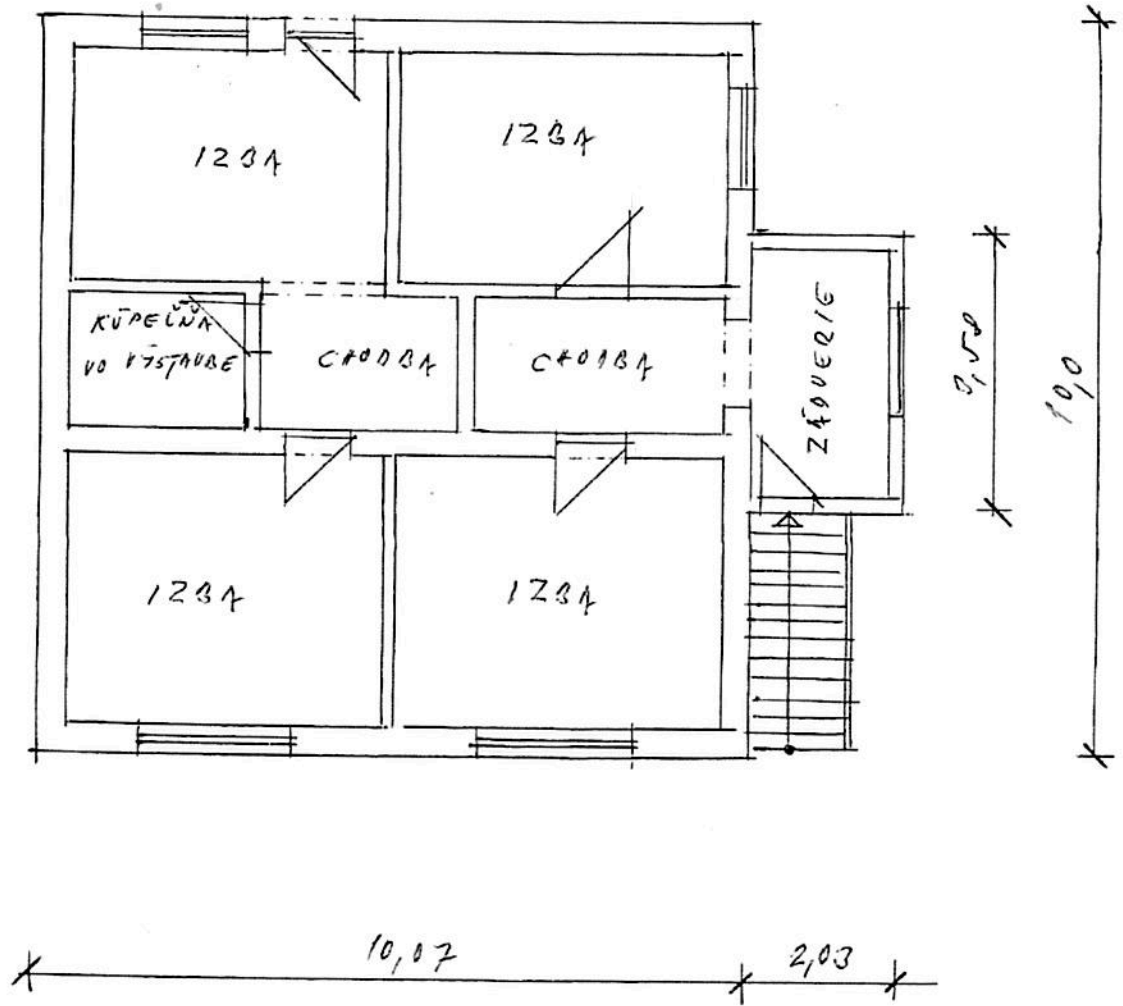


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice IV	Obec Košice-Krásna	Katastrálne územie Krásna
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 7211		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	1.11.2023 17:56:14	Bez autorizácie	
Údaje platné k	31.10.2023 18:00:00		

Rodinný dom
Pôdorys I. NP



Rodinný dom
Pôdorys II. NP



Čestné vyhlásenie

Pre stavby postavené pred 01.10.1976

Michaela Filipová, bytom: Gemerská Hôrka 66, 049 12 Gemerská Hôrka

(meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu osoby podávajúcej čestné vyhlásenie)

**Mestská časť Košice- Krásna
Opátska 18
040 18 Košice – Krásna**

Po upozornení správnym orgánom na následky nepravdivého čestného vyhlásenia (§39 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a § 21 ods. 1 písm. f) zákona SNR č. 372/1990 Zb. priestupkoch v znení neskorších predpisov) vyhlasujem na svoju česť, že

Stavba rodinný dom, súpisné číslo 532

na parcele číslo **7210**

katastrálne územie **Krásna**

bola ukončená v roku **1963**

stavebníkom stavby bol **Michal Čislák a Mária Čisláková**

Písomné doklady o ukončení stavby a jej uvedení do užívania sa nezachovali z dôvodu:

žiadateľ nedisponuje predmetnými dokladmi, pretože ich vlastnili starí rodičia a neboli nájdené ani počas dedičského konania.

Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa

.....
úradné osvedčený podpis žiadateľa

K vydaniu rozhodnutia o určení súpisného a orientačného čísla je potrebné doložiť:

- 1.) žiadosť o určenie súpisného a orientačného čísla
- 2.) užívacie povolenie, kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, alebo iný doklad, ktorým môže stavebník preukázať vlastníctvo k stavbe
- 3.) kópia katastrálnej mapy a geometrický plán so zameraním adresného bodu
- 4.) čestné vyhlásenie (ak chýba akýkoľvek doklad k stavbe, žiadateľ predloží čestné vyhlásenie, v ktorom musí byť uvedené, kto bol stavebníkom, v ktorom roku bola stavba postavená a účel, pre ktorý je čestné vyhlásenie vydané

Podľa osvedčovacej knihy č. 1523/1535

podpis na listine urobila / urobila za vlastný

Meno a priezvisko Michaela Filipová

Rodné číslo: 865304190145

Trvalý pobyt: Gemerská Hôrka 66

Totožnosť preukázaná OP + P číslo 491193

V Košiciach dňa 27.9.2023 hod. 9:13



MŮ MŮ OVRLENÍM PODPISU NEOSVEDČUJE
PRAVDIVOSŤ SKUTOČNOSTI UVÁDZANÝCH
V LISTINE

Objednávateľ: LexCreditor k.s., značka správcu S1636, Laurinská 3/A, 811 01 Bratislava

Ing. Paulína Černochová
Znalc v odbore stavebníctvo,
odvetvie – pozemné stavby,
oceňovanie nehnuteľností
Sládkovičova 66
040 01 Košice
Ev. číslo znalca: 910473

Vec: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Požadujeme ohodnotiť nehnuteľnosti zapísané na LV č. 2766 a 2903 vedené Okresným úradom Okresným úradom Košice-okolie, obec: Košice – Krásna, k. ú.: Krásna ako:

- stavba: rodinný dom, súpisné číslo: 532, podiel: ½
- druh pozemku: záhrada, par. č. „E“ 116/8, výmera: 2003 m², podiel: ½.

Účel posudku: Znalecký posudok bude použitý pre účely konkurzného konania.

Počet vyhotovení: 2x v listinnej podobe, resp. počet bude upresnený pred odovzdaním znaleckého posudku a 1x v elektronickej podobe.

Dátum odovzdania: najskorší možný termín

S pozdravom,

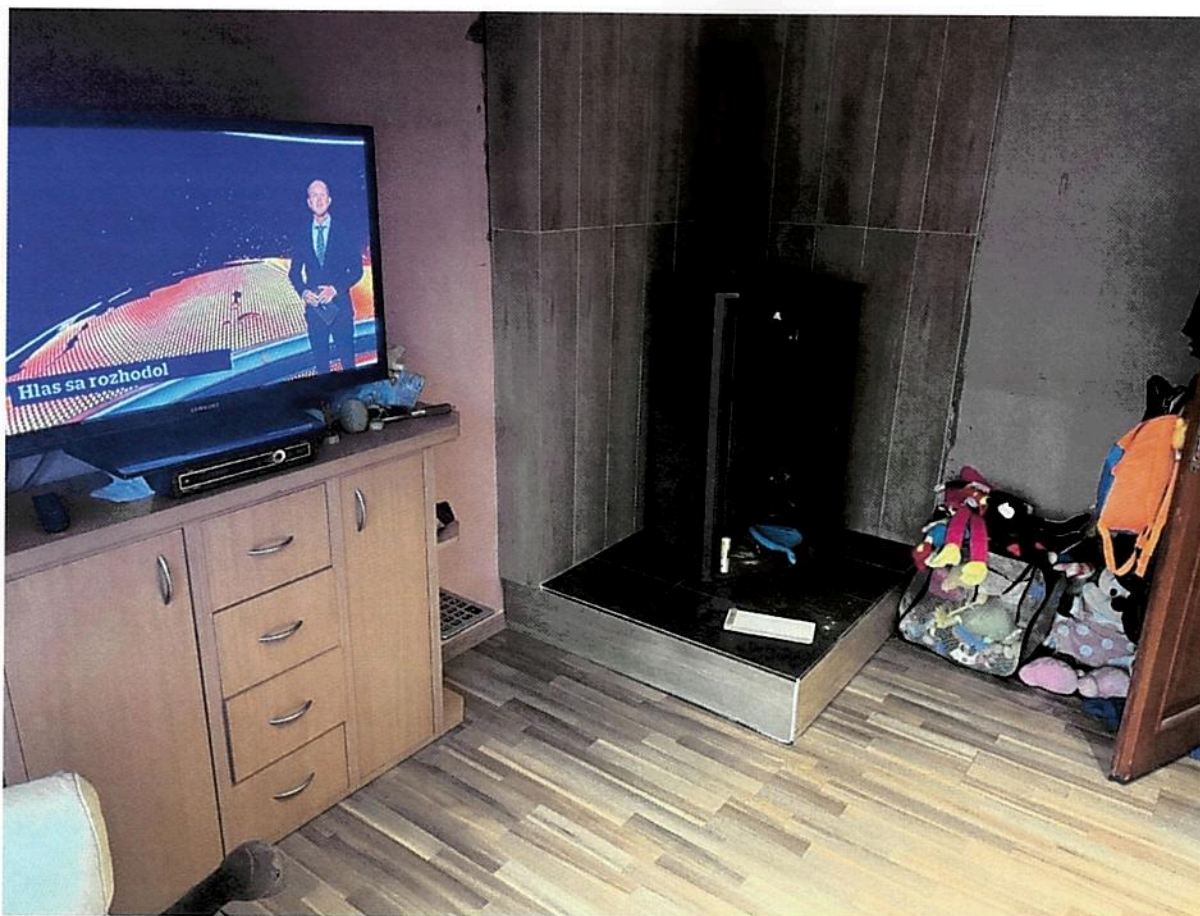
LexCreditor k.s.
značka správcu S 1636
LexCreditor k.s.
JUDr. Janka Hlavatá
správca, komplementár

V Bratislave, dňa 09.10.2023

Pohľady na rodinný dom



Pohľady do rodinného domu



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910473.

Znalkyňa si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Paulína Černochová

Ing. Paulína ČERNOCHOVÁ Znalkyňa Ministerstva spravodlivosti SR ev.č. 910473 Sládkovičova 88, 040 01 KOŠICE Tel: 060/833 80 22 0900/520004
--

