

Znalec: Ing.arch. Ján Kimák, [redacted]
mobil: [redacted] e-mail: [redacted]

Zadávateľ: U9,a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 9.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 103 / 2020

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **RODINNÝ DOM č.s. 21** s príslušenstvom na parcele KN č. 191, **POZEMKY:** parcela KN č. 190 (orná pôda), 191 (zastavaná plocha a nádvorie), evidované na LV č. 304 k.ú. **VEĽKÝ HOREŠ**, okres Trebišov
pre účel organizovania dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 34 strán (z toho : 9 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5 (päť) + 1* CD (hypo, pdf)

Svidník, dňa: 4.11.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : rodinného domu č.s. 21 s príslušenstvom na parcele KN č. 191, pozemky : parcela KN č. 190 (orná pôda), 191 (zastavané plochy a nádvorja), evidované na LV č. 304 k.ú. Veľký Horeš, okres Trebišov pre účel organizovania dobrovoľnej dražby.

2. Dátum vyžiadania posudku: objednávka zo dňa 9.10.2020

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu) : 30.10.2020 - dátum tvaromiestnej obhliadky nehnuteľnosti

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

30.10.2020 - dátum tvaromiestneho šetrenia

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 9.10.2020

Pôvodný znal.posudok č. 55/2017, vyhotovený Ing.ach.Jánom Kimákom, [redacted] dňa 31.12.2017

b) Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností - výpis z listu vlastníctva č. 304 k.ú. Veľký Horeš, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 30.10.2020

Informatívna kópia z mapy k.ú. Veľký Horeš, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 30.10.2020

Štatistické indexy stavebných prác, vydané ŠÚ SR cenová úroveň 3. štvrťrok 2020

Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti - rodinného domu (iba exteriéru)

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobné povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku bola vznesená osobitná požiadavka :

V prípade, že vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v stanovenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oboznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, nehnuteľnosť ohodnotiť v zmysle ustanovenia § 12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp " z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade žiada o určenie VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znal.posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom slúži výlučne pre bývanie rodiny, nie je prenajímaná a nedosahuje výnos. Porovnávací 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrtrok 2020 : 2,638.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LV č. 304 k.ú. Veľký Horeš zo dňa 30.10.2020 :

Okres Trebišov
Obec Veľký Horeš
Katastrálne územie Veľký Horeš

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela č. 190 orná pôda 5640 m²

Parcela č. 191 (zastavané plochy a nádvoría) 590 m²

Stavby

Rodinný dom súpisné číslo 21 na parcele KN č. 191

B. VLASTNÍCI :

1. Takáč Jozef (nar. [redacted])
Spoluvlastnícky podiel : 14/112

Poznámka: Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď LV č. 304 k.ú. Veľký Horeš zo dňa 30.10.2020

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve Z-300/06, 17 D/233/2005, č.z. 23/06

5. Takáč Jozef (nar. [redacted])
Spoluvlastnícky podiel : 14/112

Poznámka: Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď LV č. 304 k.ú. Veľký Horeš zo dňa 30.10.2020

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve Z-199/99, D-1026/98, 8/99

6. Takáč Jozef, r. [redacted]
Spoluvlastnícky podiel : 84/112

Poznámka: Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď LV č. 304 k.ú. Veľký Horeš zo dňa 30.10.2020

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V - 535/2006 - č.z. 72/06

C. ĎARCHY : Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď výpis z listu vlastníctva č. 304 k.ú. Veľký Horeš zo dňa 30.10.2020

Iné údaje : bez zápisu

Poznámka : bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná na základe objednávky U9, a.s., Zelinárska 6, a.s. Bratislava dňa 30.10.2020 o 10,00 hod. za účasti znalca a vlastníka nehnuteľnosti. V uvedený deň a hodinu vlastník nebol prítomný v mieste stavby, znalcovi nebol umožnený vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, teda pokus o obhliadku nehnuteľnosti bol zo strany znalca neúspešný.

Z tohto dôvodu bol znalcom vykonaný znalecký odhad v súlade s § 12 ods.3 zákona o dobrovoľných dražbách (vykonanie ohodnotenia z dostupných zdrojov, ktoré má dražobník k dispozícii).

Predmet ohodnotenia bol identifikovaný na tvári miesta dňa 30.10.2020, znalcom bola vyhotovená obhliadka exteriéru rodinného domu a fotodokumentácia skutkového stavu exteriéru rodinného domu a príslušenstva. Údaje o rodinnom dome potrebné pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli znalcom zabezpečené z dostupných informácií (informácie z pôvodného znal.posudku č. 55/2017, vyhotoveného znalcom Ing. arch. Jánom Kimákom).

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní znalcovi poskytnutá nebola, preto nebolo možné porovnať skutočný stav s projektovou dokumentáciou schválenou v stavebnom konaní. Znalcovi nebolo predložené ani stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania rodinný dom. Pri určení veku vychádzam z údajov v pôvodnom znal.posudku (Čestné vyhlásenie vlastníka nehnuteľnosti p. Jozefa Takáča zo dňa 20.7.2015 o dobe užívania rod.domu a príslušenstva), podľa ktorého rodinný dom bol uvedený do užívania v roku 1964.

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

Znalcom bol cez katastrálny portál dňa 30.10.2020 vytvorený LV č. 304 k.ú. Veľký Horeš a informatívna katastrálna mapa k.ú. Veľký Horeš. Údaje v LV č.304 k.ú. Veľký Horeš v podstate súhlasia so skutkovým stavom, rodinný dom nie je fyzicky označený súpisným číslom, je osadený na parcele podľa kópie katastrálnej mapy (parcely KN č. 191).

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

1. Rodinný dom č.s. 21 na parcele č. 191
2. Dielňa na parcele č. 191
3. Dreváreň na parcele č. 191
4. Kurín na parcele č. 191
5. Ploty
6. Studňa
7. Vonkajšie úpravy na parcele č. 191
8. Pozemky :
 - parcela č.190 (orná pôda)
 - parcela č.191 (zastavané plochy a nádvorie)

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Žiadne nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na parcele KN č. 191 k.ú. Veľký Horeš

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 21 je osadený na parcele KN č. 191 na rovinatom teréne v k.ú. Veľký Horeš, okres Trebišov. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím (prízemie). Rodinný dom je postavený tradičnou formou výstavby - murovaný z tehál. Rodinný dom podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti v užívaní od roku 1964. Za rodinným domom zo strany severnej sa nachádzajú drobné stavby: dielňa, dreváreň a kurín. Rodinný dom je situovaný v smere od bočnej uličky ktorá vedie smerom k futbalovému ihrisku s hlavným prístupom na pozemok priamym vjazdom zo štátnej cesty v smere Kráľ. Chlmec - Veľký Horeš - Slov. Nové Mesto - Trebišov. Rodinný dom sa nachádza v širšom centre obce, v okrajovej lokalite, v zástavbe rodinných domov. Prístup k rodinnému domu je zo spevnenej asfaltovej komunikácie - štátnej cesty a z príľahlej čiastočne spevnenej komunikácie v smere k futbalovému ihrisku. Rodinný dom je možné napojiť na vzdušnú el.sieť, verejný STL plynovod, verejný vodovod, kanalizácia v obci nie je vybudovaná, odpadové vody sú odvádzané do žumpy. Zásobovanie pitnou vodou je z vlastnej studne (osadená je pred rod.domom), odkanalizovanie je prevedené do betónovej žumpy (žumpa je osadená pred rod.domom). Plynovodná prípojka je zrealizovaná pred rod.domom, ale rod.dom nie je napojený (meranie plynu demontované).

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Vid' pôdorysné náčrty jednotlivých podlaží rodinného domu v prílohe znaleckého posudku.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS :

Základy domu prevedené ako betónové monolitické s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, pivnica pod obývacou izbou osadená do 1m s betón.obv.stenami bez zvislej izolácie hr. do 50 cm, obv.murivo prízemí z pálených tehál a kvádrov do 40 cm, deľiace priečky sú tehlové, vnútorné omietky vápenné štukové, strop nad prízemím je drevený trámový s rovným podhladom, strop nad pivnicou je železobetónový s rovným neomietnutým podhladom, krov drevený manzardový, strešná krytina z AZC šablón a pozink.plechu na latách, klampiarske konštrukcie sú prevedené z oceľ.pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú zdrsnené vápenné, sokel je prevedený vápennou zdrsnenou omietkou, vnútorné omietky vápenné hladké, dvere hladké piné alebo zasklené v oceľ.zárubni, okná drevené dvojité, podlahy obytných miestností sú prevedené ako palubovky, v kuchyni PVC, v kúpeľni ker.dlažba. Vykurovanie ústredné, radiátory liatinové, kotol ÚK na tuhé palivá a kotol na zemný plyn (nevyužívaný), ktoré sú osadené v suteréne. Elektroinštalácia svetelná a motorická, poistkové automaty, rodinný dom nie

je vybavený bleskozvodom. Rozvod vody teplej a studenej je prevedený oceľ.rúrkami, zdrojom teplej vody je zásobníkový ohrievač - el.bojler (v kúpeľni). Kúpeľňa je vybavená oceľ.smalt.vaňou, splach.záchodom a ker.umývadlom, el.bojler 120 l. Steny kúpeľne sú obložené ker.obkladačkami. Vybavenie kuchyne: kuchynská linka na báze dreva dĺžky 2 m, oceľ.smaltovaný drewz, vývod teplej a studenej vody. V pivnici sa nachádza domáca vodáreň, plynový kotol zn. Modraterm (nevyužívaný) a kotol na tuhé palivá.

STAVEBNO-TECHNICKÝ STAV :

Podľa údajov z pôvodného znal.posudku je rodinný dom primerane udržiavaný, je užívania schopný, je odpojený od prívodu zemného plynu, na obvodovom, murive ani na vnútorných priečkach neboli zistené žiadne podstatné praskliny, steny sú od podlahy čiastočne navlhnuté, väčšia vlhkosť bol pozorovaná v pivnici. Vzhľadom na stavebno-technický stav podľa pôvodného znal.posudku, obhliadkou nebolo možné zistiť či je rodinný dom je obývaný alebo nie, vzhľadom na použité stavebné materiály a prevedené stavebné práce, životnosť rodinného domu je stanovená odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{zp}
1. PP	1964	1,2*(4,10*3,95)	19,44	120/19,44=6,173
1. NP	1964	17,91*10,17-4,24*2,71	170,65	120/170,65=0,703

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod zemného plynu	35
	Spolu	3715

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústred.vykur. (1 ks)	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	245

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.b podpiwničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm – omietaná	270
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (pórobetónové tvárnice) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55

31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod zemného plynu	35
	Spolu	6165

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
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	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	570

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{OU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3715 + 245 \cdot 6,173)/30,1260$	173,52
1. NP	$(6165 + 570 \cdot 0,703)/30,1260$	217,94

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1964	56	44	100	56,00	44,00
1. NP	1964	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1964		
Východisková hodnota	$173,52 \text{ €/m}^2 \cdot 19,44 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	8 453,65
Technická hodnota	44,00% z 8 453,65	3 719,61

1. NP z roku 1964		
Východisková hodnota	217,94 €/m ² *170,65 m ² *2,638*0,95	93 205,52
Technická hodnota	44,00% z 93 205,52	41 010,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 453,65	3 719,61
1. nadzemné podlažie	93 205,52	41 010,43
Spolu	101 659,17	44 730,04

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Dielňa na parcele KN č. 191****POPIS STAVBY**

Dielňa je osadená vedľa rodinného domu na parcele KN č. 191. Dielňa podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti v užívaní od roku 1975. Stavba nie je evidovaná v popisných ani v geodetických údajoch katastra nehnuteľnosti, majetkoprávne nie je vysporiadaná.

Stavebno-technický popis:

Základy a podmurovka - bez podmurovky iba základové pásy z betónu s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie sú murované z pórabetónových tvárnic hre. 30 cm, strop je drevený trámový s rovným podhľadom, krov je drevený hambáľkový, strešná krytina z ocele, poz. plechu, klamp. konštrukcie z ocele, pozink. plechu. Vonkajšie omietky hladké a hrubé vápenné, vnútorná úprava povrchov - omietka vápenná hladká, dvere hladké plné, okná drevené jednoduché, podlahy sú prevedené hrubé betónové. Elektroinštalácia svetelná, vnútorné vybavenie žiadne.

Vzhľadom na účel využitia, stavebno-technický stav podľa (informácia z pôvodného ZP), vzhľadom na konštrukčné prevedenie a údržbu základná životnosť dielne uvažujem 70 rokov.

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	1975	5,42*4,67	25,31	18/25,31=0,711

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
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórabetónu (Ypor) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360

5	Krov	
	5.1 väznicové sedlové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4745

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4745 + 0 \cdot 0,711)/30,1260$	157,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	45	25	70	64,29	35,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$157,51 \text{ €/m}^2 \cdot 25,31 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	9 990,76
Technická hodnota	$35,71\% \text{ z } 9 990,76$	3 567,70

2.2.2 Kurín na parcele KN č. 191**POPIS STAVBY**

Kurín je osadený vedľa rodinného domu na parcele KN č. 191. Kurín podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti v užívaní od roku 1975. Stavba nie je evidovaná v popisných ani v geodetických údajoch katastra nehnuteľností, majetkoprávne nie je vysporiadaná.

Stavebno-technický popis:

Základy a podmurovka - bez podmurovky iba základové pásy z betónu s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie sú murované z tehál hr. muriva 20 cm, strop je drevený trámový s viditeľnými trámami,

rovným podhľadom, krov je drevený pultový, strešná krytina z ocele.poz.plechu, neúplné klamp.konštrukcie z ocele.pozink.plechu. Vonkajšie omietky vápenné striekané, vnútorná úprava povrchov - omietka vápenná hladká, vstupné vrátka sú jednoduché z dosák. Objekt nie je napojený na žiadne inž.siete.

Vzhľadom na účel využitia, stavebno-technický stav podľa (informácia z pôvodného ZP), vzhľadom na konštrukčné prevedenie a údržbu základná životnosť kurína uvažujem 60 rokov.

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	1975	3,99*2,14	8,54	18/8,54=2,108

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
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3800

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3800 + 0 * 2,108)/30,1260$	126,14

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$126,14 \text{ €/m}^2 \cdot 8,54 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	2 699,66
Technická hodnota	25,00% z 2 699,66	674,92

2.2.3 Dreváreň na parcele KN č. 191**POPIS STAVBY**

Dreváreň je osadená vedľa rodinného domu na parcele KN č. 191. Dreváreň podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti v užívaní od roku 1975. Stavba nie je evidovaná v popisných ani v geodetických údajoch katastra nehnuteľnosti, majetkoprávne nie je vysporiadaná. Dispozíciu drevárne tvorí jeden skladovací priestor.

Stavebno-technický popis:

Bez základov, je postavená na betónovej ploche, nosnou konštrukciou sú drevené stĺpiky jednostranne obité doskami, bez stropu, krov je drevený pultový, strešná krytina z oceľ.poz.plechu, klamp.konštrukcie z oceľ.pozink.plechu, podlaha je hrubá betónová. Objekt okrem el.siete nie je napojený na žiadne inž.siete.

Vzhľadom na účel využitia, stavebno-technický stav podľa (informácia z pôvodného ZP), vzhľadom na konštrukčné prevedenie a údržbu základná životnosť drevárne uvažujem 50 rokov.

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	1975	$4,03 \cdot 2,97$	11,97	$18/11,97=1,504$

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
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760

8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2520

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2520 + 0 * 1,504)/30,1260$	83,65

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$83,65 \text{ €/m}^2 * 11,97 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	2 509,33
Technická hodnota	10,00% z 2 509,33	250,93

2.2.4 Plot čelný na parcele KN č. 190, 191

Plot sa nachádza pred rod.domom od hlavnej a bočnej ulice na parcele KN č. 190 a 191, bol postavený v roku 1980. Základy kolo stĺpikov, strojové pletivo do výšky 1,33 m, celková dĺžka 145 m. V tejto časti oplotenia sú aj vstupné vráta a vrátka z oceľ.profilov, pletiva a plechu od hlavnej ulice a vráta od bočnej ulice. Vzhľadom na stavebno-technický stav a údržbu plotu základnú životnosť uvažujem 45 rokov.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	145,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	192,85m ²	380	12,61 €/m

4. Plotové vráta:			
b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5. Plotové vráta:			
b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 145 m
 Pohľadová plocha výplne: $145 \cdot 1,33 = 192,85 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot čelný na parcele KN č. 190, 191	1980	40	5	45	88,89	11,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(145,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 192,85 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,638 \cdot 0,95$	9 716,15
Technická hodnota	11,11 % z 9 716,15 €	1 079,46

2.2.5 Studňa kopaná na parcele KN č. 191

Studňa osadená vo dvore rodinného domu na parcele č. 191. Studňa kopaná do hĺbky 5,00 m, priemer DN 1000 mm, vnútorné steny vykladané kameňom, stropná doska je žel.betónová s oceľ. Studňa v užívaní od roku 1964. Vzhľadom na stavebno-tech.stav základnú životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 5 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na parcele KN č. 191	1964	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m}) \cdot 2,638 \cdot 0,95$	1 021,11
Technická hodnota	44,00 % z 1 021,11 €	449,29

2.2.6 Prípojka vody

Prípojka vody sa nachádza pred rod.domom na parcele KN č. 191, bola zrealizovaná v roku 1964 za účelom zásobovania vodou zo studne. Prípojka prevedená oceľ.potrubiím DN 32 mm, dĺžka prípojky 11,25 m. Základnú životnosť uvažujem 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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	1964	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	666,38
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 666,38 \text{ €}$	44,45

2.2.7 Prípojka kanalizácie

Kanal.prípojka je vedená od rod domu do betónovej žumpy (je osadená pred rod.domom), bola zrealizovaná v roku 1964, je prevedená potrubím kameninovým DN DN 150 mm, dĺžka prípojky 4,50 m, základnú životnosť uvažujem 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 kanalizácie	1964	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	396,85
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 396,85 \text{ €}$	26,47

2.2.8 Žumpa

Žumpa osadená pred rod.domom na parcele KN č. 191, v užívaní od r. 1964. Žumpa slúži na akumuláciu odpad.vôd z rod.domu, je prevedená z kameňa a betónu so stropnou betón.doskou a oceľ.poklopom. OP žumpy 5,00 m³, základnú životnosť predpokladám 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 5,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1964	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	1 351,79
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 1 351,79 \text{ €}$	90,16

2.2.9 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody pred vstupní do rod.domu, zrealizované boli v r. 1975. Schody prevedené z monolit.betónu hladného bez povrchovej úpravy. Vzhľadom na stavebno-technický stav zákl.životnosť uvažujem 60 rokov.

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: $4,24*6+1,08*5 = 30,84 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Vonkajšie schody	1964	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	30,84 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,638 * 0,95	551,84
Technická hodnota	6,67 % z 551,84 €	36,81

2.2.10 Spevnená plocha betónová

Spevnená plocha prístupového chodníka k rod.domu, plocha pred drevárňou a dielňou je zhotovená z monolitického betónu bez povrch.úpravy. Vzhľadom na stavebno-technický stav zákl.životnosť uvažujem 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 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: $1,08*5,30+4,55*5,86 = 32,39 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 [%]
Spevnená plocha betónová	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,39 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	888,84
Technická hodnota	10,00 % z 888,84 €	88,88

2.2.11 Plynovodná prípojka

Prípojka zemného plynu - domová časť sa nachádza na parcele KN č. 191 pred rod.domom a bola zrealizovaná v roku 1994 za účelom zásobovania rod.domu z verejného STL rozvodu cez plynový regulátor (pred rod.domom). Prípojka prevedená potrubím DN 32 mm, dĺžka prípojky 24,50 m. V čase obhliadky nehnuteľnosť nebola sprístupnená k obhliadke, nebolo možné posúdiť napojenie na meranie spotreby, vychádzam z informácie pôvod.znal.posudku, že prípojka nie je užívaná.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 24,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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 [%]
Plynovodná prípojka	1994	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	848,67
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 848,67 \text{ €}$	407,36

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na parcele KN č. 191 k.ú. Veľký Horeš	101 659,17	44 730,04
Drobné stavby		
Dielňa na parcele KN č. 191	9 990,76	3 567,70
Kurín na parcele KN č. 191	2 699,66	674,92
Dreváreň na parcele KN č. 191	2 509,33	250,93
Plot čelný na parcele KN č. 190, 191	9 716,15	1 079,46
Studňa kopaná na parcele KN č. 191	1 021,11	449,29
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	666,38	44,45
Prípojka kanalizácie	396,85	26,47
Žumpa	1 351,79	90,16
Vonkajšie schody	551,84	36,81
Spevnená plocha betónová	888,84	88,88
Plynovodná prípojka	848,67	407,36
Celkom:	132 300,55	51 446,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom čs. 21 sa nachádza v obytnej časti obce v zastavanom území obce Veľký Horeš v okrese Trebišov - na hlavnej a vedľajšej ulici v širšom centre obce s počtom 991 obyvateľov. Rodinný dom je prístupný priamo zo štátnej cesty Trebišov - Slovenské Nové Mesto - Veľký Horeš - Kráľ.Chlmec ako aj z príľahlej spevnenej komunikácie smerom k futbalovému ihrisku. Obec Veľký Horeš je od okresného mesta vzdialená 52 km, od mesta Kráľ.Chlmec 8 km, dopravné spojenie s okolitými mestami je autobusovou a železničnou dopravou alebo vlastným autom. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie - prízemie, je čiastočne podpivničený. Jedná sa o samostatne stojací rodinný

dom na ideálne rovinnom teréne s priemerným dispozičným riešením s dvorom a veľkou záhradou za rodinným domom v lokalite bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodného toku, bez nadmernej hlučnosti (rod.dom je dostatočne vzdialený o štátnej cesty). V mieste stavby je malá hustota obyvateľov. Nehnuteľnosť nemá príslušenstvo, ktoré by malo mať negatívny vplyv na cenu nehnuteľnosti. Orientácia obytných miestností rodinného domu je takmer ideálna - obytné miestnosti sú orientované na juhovýchod a juhozápad, orientácia pozemku: sever - juh. V okolí rod.domu z južnej strany sú situované rod.domy s predzáhradkami a záhradami a kostol, severne od rod.domu je veľká záhrada (poľnohospodárska pôda), západne je futbalové ihrisko, v blízkosti na hlavnej ulici je kultúrna dom, obecný úrad, pošta, materská škola. Inžinierske siete v blízkosti stavby - rodinný dom je možné napojiť na všetky inž.siete, ktorá sú v obci vybudované - verejný vodovod, el.sieť a zemný plyn.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol postavený, je predurčený pre celoročné rodinné bývanie. Iné využitie rodinného domu v budúcom období sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nie sú známe riziká spojené s využitím nehnuteľnosti pre iný účel ako účel bývania. V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa výpisu z LV č. 304 k.ú. Veľký Horeš zo dňa 11.11.2017 je zaťažená ťarchou záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava, v poznámkach uvedeného LV č.304 sú uvedené oznámenia o výkone záj.práva, exekučné príkazy zriadením ex.záj.práva od súdnych exekútorov.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb". Metóda polohovej diferenciácie, tzv.koeficientu predajnosti) vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom predajnosti, ktorý je odvodený z priemerného koeficientu a zohľadňuje vplyvy trhu na všeobecnú hodnotu. Priemerný koeficient predajnosti v zmysle metodiky pre výpočet všeobecnej hodnoty pre bytové budovy v obciach, kde patrí aj obec Veľký Horeš je 0,20-0,30 (koeficienty sú iba orientačné). Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v rámci obce, polohu obce vo vzťahu k okresnému mestu Trebišov (vzd. 52 km), vek stavby, stavebno-technický stav rodinného domu, po zohľadnení situácie na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v obci, kde je minimálny dopyt po nehnuteľnostiach, vo výpočte je použitý priemerný koeficientom predajnosti 0,10.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,100 + 0,200)	0,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,055
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,100 - 0,090)	0,010

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $K_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,010	13	0,13

2	Poloha nehnuteľností v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,100	30	3,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,055	8	0,44
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľností				
	bez dopadu na cenu nehnuteľností	III.	0,100	6	0,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,100	10	1,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,010	9	0,09
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,300	6	1,80
9	Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,300	6	1,80
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,055	7	0,39
12	Doprava v okolí nehnuteľností				
	železnica a autobus	III.	0,100	7	0,70
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,055	10	0,55
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,010	8	0,08
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,300	9	2,70
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,100	8	0,80
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,055	7	0,39
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,010	4	0,04
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,100	20	2,00
	Spolu			180	20,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 20,1 / 180$	0,112
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 51\,446,47 \text{ €} * 0,112$	5 762,00 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****3.2.1.2 Identifikácia pozemku: výpis z LV č. 304 k.ú. Veľký Horeš****POPIS**

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie. Metódu porovnania nie je možné použiť, pretože nie je k dispozícii súbor objektov vhodných pre porovnávanie a metóda výnosová neprichádza do úvahy, pretože pozemok nie je prenajateľný a neprináša výnos.

Pozemky - parc.č. 190 (orná pôda) a 191 (zastavané plochy a nádvoria) sú evidované na LV č. 304 a nachádzajú sa v zastavanom území obce Veľký Horeš. Jedná sa o rovinaté pozemky s orientáciou: severozápad - juhovýchod, s prístupom zo štátnej cesty a vedľajšej spevnenej miestnej komunikácie (smerom k futbalovému ihrisku). Pozemok - parcelu č. 191 z inžinierskych sietí je možné napojiť na rozvod vzdušnej el.siete, verejný vodovod a rozvod zemného plynu), kanalizácia v obci nie je vybudovaná.

V blízkosti pozemku - parc.191 je autobusová zástavka, železničná zástavka je severovýchodným okrajom obce. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené, jedná sa o tichú lokalitu bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia. V lokalite nie je záujem o kúpu pozemkov (dopyt je menší ako ponuka).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
191	zastavané plochy a nádvoria	928	928,00	1/1	928,00

Obec:

Veľký Horeš

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,9504
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9504$	3,16 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 928,00 \text{ m}^2 * 3,16 \text{ €/m}^2$	2 932,48 €

3.2.1.3 Identifikácia pozemku: Výpis z LV č. 304

Pozemok - parc.č. 190 je vo výpise z LV č. 304 vedený ako orná pôda o výmere 5640 m². Pozemok sa nachádza severne od rodinného domu čs. 21 v zastavanom území obce Veľký Horeš. Jedná sa o rovinný pozemok využívaný len na poľnohospodárske účely, nie je ho možné napojiť na žiadne inž.siete, prístup k pozemku je možný cez parcelu č. 191 a z prľahlej verejnej miestnej komunikácie smerom k futbalovému ihrisku. V čase obhliadky je pozemok využívaný na poľnohospodárske účely a iné využitie pozemku sa nepredpokladá ani v budúcnosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
190	orná pôda	5640:	5640,00	1/1	5640,00

Obec:

Veľký Horeš

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_p koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,90 * 0,85 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,20$	0,0771
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,0771$	0,26 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 5\,640,00 \text{ m}^2 * 0,26 \text{ €/m}^2$	1 466,40 €

III. ZÁVER**1. PREHLAD**

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	5 762,00	-	-	4 398,88	-	-

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na parcele KN č. 191 k.ú. Veľký Horeš	5 009,76
Drobné stavby	
Dielňa na parcele KN č. 191	399,58
Kurín na parcele KN č. 191	75,59
Dreváreň na parcele KN č. 191	28,10
Plot čelný na parcele KN č. 190, 191	120,90
Studňa kopaná na parcele KN č. 191	50,32
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	4,98
Prípojka kanalizácie	2,96
Žumpa	10,10
Vonkajšie schody	4,12
Spevnená plocha betónová	9,95
Plynovodná prípojka	45,62
Spolu stavby	5 762,00
Pozemky	
Identifikácia pozemku: výpis z LV č. 304 k.ú. Veľký Horeš - parc. č. 191 (928 m ²)	2 932,48
Identifikácia pozemku: Výpis z LV č. 304 - parc. č. 190 (5 640 m ²)	1 466,40
Spolu pozemky (6 568,00 m²)	4 398,88
Všeobecná hodnota celkom	10 160,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 200,00

Slovom: Desäťtisícdevästo Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe riziká spojené s využitím nehnuteľnosti pre iný účel ako účel bývania. V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa výpisu z LV č. 304 k.ú. Veľký Horeš zo dňa 30.10.2020 je zaťažená ťarchou záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. so sídlom Suché Mýto 4, 816 07 Bratislava, v poznámkach uvedeného LV č.304 je upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech rôznych subjektov.

Vo Svidníku dňa: 4.11.2020



Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 9.10.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľností - výpis z listu vlastníctva č. 304 k.ú. Veľký Horeš, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 30.10.2020
3. Informatívna kópia z mapy k.ú. Veľký Horeš, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 30.10.2020
4. Čestné vyhlásenie vlastníka nehnuteľnosti o veku hodnotených nehnuteľností zo dňa 20.7.2015
5. Výkresová dokumentácia - situácia, pôdorysný náčrt prízemí a suterénu
6. Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľností (pohľady iba do exteriéru)



U9, a.s.
Zelňárska 6
821 08 Bratislava

PRÍLOHA č. 1

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

Ing. arch. Ján Kimák

[Redacted signature]

V Bratislave, dňa 09.10.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
304	Trebišov (prac. Kráľovský Chlmec)	Veľký Horeš	Veľký Horeš

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
190	Orná pôda	5640
191	Zastavané plochy a nádvoria	928

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
21	191	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

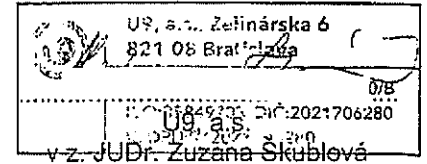
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Jozef Takáč
Sídlo, resp. bydlisko:	[Redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[Redacted]

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 30.10.2020 o 10:00 hod.

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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresy zp@u9.sk a zuzana.skublova @u9.sk a vyhotovenie zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsah ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanove všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Trebišov
 Obec: VEĽKÝ HOREŠ
 Katastrálne územie: Veľký Horeš

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 30.10.2020
 Čas vyhotovenia: 07:40:51

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 304

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
190	5640	orná pôda	1	1		
191	928	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		4

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
21	191	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Takáč Jozef

14 / 112

Dátum narodenia :

Poznámka

P-210/2016 - Exekútorický úrad Humenné, súdny exekútor JUDr. Ján Harvan, ul. 26. Novembra 1, 066 01 Humenné - Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 115/2016 zriadením exekučného záložného práva v prospech Slovenský plynárenský priemysel a.s., Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava, na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a pozemky reg. C na parc.č. 190, 191, pod B-1, -5, -6 v pod. 14/112, -14/112, -84/112, zo dňa 04.05.2016, č.z.61/16.

Poznámka

P-269/2017 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Hušťák, Žriedlová 3, Košice - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie č.EX 407/2017-8 predajom nehnuteľností v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a pozemky reg. C na parc.č. 190, 191, pod B-1, -5, -6 v pod. 14/112, -14/112, -84/112, zo dňa 28.06.2017, č.z.106/17.

Poznámka

P-33/2018-Dražobná spoločnosť a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava -Oznámenie o začatí výkonu záložného práva EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava zo dňa 24.01.2018-č.z. 12/2018

Poznámka

P - 319/2018 - Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe Zn. 329/2018 k nehnuteľnostiam, pozemky registra C na parc.č. 190, 191 a stavba ako rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191, pod B1 v pod. 14/112, zo dňa 11.10.2018, č.z. 156/18

Poznámka

P - 319/2018 - Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Osvedčenie o priebehu opakovanej dražby N - 1961/2018, Zn. 329/2018 k nehnuteľn. pozemky registra C na parc.č. 190, 191 a stavba ako rodinný

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Dátum narodenia : [REDACTED]
Titul nadobudnutia dom č.s. 21 na parc.č. 191, pod B1 v pod. 14/112, zo dňa 12.11.2018, č.z. 193/18
Účastník právneho vzťahu: Vlastník
5 Takáč Jozef [REDACTED] 14 / 112
Dátum narodenia : [REDACTED]
Poznámka P-210/2016 - Exekútorický úrad Humenné, súdny exekútor JUDr. Ján Harvan, ul. 26. Novembra 1, 066 01 Humenné - Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 115/2016 zriadením exekučného záložného práva v prospech Slovenský plynárenský priemysel a.s., Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava, na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a pozemky reg. C na parc.č. 190, 191, pod B-1, -5, -6 v pod. 14/112, -14/112, -84/112, zo dňa 04.05.2016, č.z.61/16.
Poznámka P-269/2017 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Hušťák, Žriedlová 3, Košice - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie č.EX 407/2017-8 predajom nehnuteľností v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a pozemky reg. C na parc.č. 190, 191, pod B-1, -5, -6 v pod. 14/112, -14/112, -84/112, zo dňa 28.06.2017, č.z.106/17.
Poznámka P-33/2018-Dražobná spoločnosť a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava -Oznámenie o začatí výkonu záložného práva EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava zo dňa 24.01.2018-č.z. 12/2018
Poznámka P - 319/2018 - Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe Zn. 329/2018 k nehnuteľnostiam , pozemky registra C na parc.č. 190, 191 a stavba ako rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191, pod B5 v pod. 14/112, zo dňa 11.10.2018, č.z. 156/18
Poznámka P - 319/2018 - Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Osvedčenie o priebehu opakovanej dražby N - 1961/2018, Zn. 329/2018 k nehnuteľn. pozemky registra C na parc.č. 190, 191 a stavba ako rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191, pod B1 v pod. 14/112, zo dňa 12.11.2018, č.z. 193/18
Titul nadobudnutia Osvedč. o ded. Z-199/99, D-1026/98, 8/99
Účastník právneho vzťahu: Vlastník
6 Takáč Jozef r. [REDACTED] 84 / 112
01, SR
Dátum narodenia : 25.10.1959
Poznámka P-210/2016 - Exekútorický úrad Humenné, súdny exekútor JUDr. Ján Harvan, ul. 26. Novembra 1, 066 01 Humenné - Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 115/2016 zriadením exekučného záložného práva v prospech Slovenský plynárenský priemysel a.s., Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava, na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a pozemky reg. C na parc.č. 190, 191, pod B-1, -5, -6 v pod. 14/112, -14/112, -84/112, zo dňa 04.05.2016, č.z.61/16.
Poznámka P-269/2017 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Hušťák, Žriedlová 3, Košice - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie č.EX 407/2017-8 predajom nehnuteľností v prospech Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a pozemky reg. C na parc.č. 190, 191, pod B-1, -5, -6 v pod. 14/112, -14/112, -84/112, zo dňa 28.06.2017, č.z.106/17.
Poznámka P-33/2018-Dražobná spoločnosť a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava -Oznámenie o začatí výkonu záložného práva EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava zo dňa 24.01.2018-č.z. 12/2018
Poznámka P - 319/2018 - Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe Zn. 329/2018 k nehnuteľnostiam , pozemky registra C na parc.č. 190, 191 a stavba ako rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191, pod B6 v podiele 84/112, zo dňa 11.10.2018, č.z. 156/18
Poznámka P - 319/2018 - Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - Osvedčenie o priebehu opakovanej dražby N - 1961/2018, Zn. 329/2018 k nehnuteľn. pozemky registra C na parc.č. 190, 191 a stavba ako rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191, pod B1 v pod. 14/112, zo dňa 12.11.2018, č.z. 193/18
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-535/2006-č.z.72/06

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

Záložné právo SS,a.s.IČO:00151653 so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky na parc.č.190,191 a stavba ako rodinný dom č.s.21 na parc. č.191, pod B1a B5 v pod. 14/112, pod B6 v pod. 84/112, zapísané v registri V - 997/06, č.s.106/06
Z-1709/2017 - Oznámenie o postúpenie pohľadávky v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na základe zmluvy o postúpenie pohľadávky č.0668/2017/CE zo dňa 23.06.2017, č.z.2/18.

- 1 Exekútorický úrad v Košiciach-súdny exekútor JUDr.Viera Uhríková, Letná 40, 040 01 Košice- Exekučný príkaz č.EX.1686/2009-16 zriadením ex.záložného práva k nehnuteľnostiam č.s. 21 na parc.č.191 a poz.parc.č.190,191 spol.podiel pod B1,B5,B6 zo dňa 25.11.2009 vedené v registri Z-1375/09-111/09
- 1 Exekútorický úrad Bratislava- súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava- Exekučný príkaz č.EX 7966/10 na zriadenie exekučného záložného práva na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a na poz. parc.č. 190, 191, zo dňa 17.1.2011 vedené v reg. Z-148/11 -8/11
- 1 Exekútorický úrad Trebišov- súdny exekútor JUDr.Ing.Štefan Varga Pribinova1, 075 01 Trebišov- Exekučný príkaz č.EX 677/10 na zriadenie exekučného záložného práva na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a na poz. parc.č. 190, 191, zo dňa 28.11.2011 vedené v reg. Z-1827/11-171/2011
- 5 Exekútorický úrad Bratislava- súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava- Exekučný príkaz č.EX 7966/10 na zriadenie exekučného záložného práva na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a na poz. parc.č. 190, 191, zo dňa 17.1.2011 vedené v reg. Z-148/11 -8/11
- 5 Exekútorický úrad Trebišov- súdny exekútor JUDr.Ing.Štefan Varga Pribinova1, 075 01 Trebišov- Exekučný príkaz č.EX 677/10 na zriadenie exekučného záložného práva na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a na poz. parc.č. 190, 191, zo dňa 28.11.2011 vedené v reg. Z-1827/11-171/2011
- 5 Exekútorický úrad v Košiciach-súdny exekútor JUDr.Viera Uhríková, Letná 40, 040 01 Košice- Exekučný príkaz č.EX.1686/2009-16 zriadením ex.záložného práva k nehnuteľnostiam č.s. 21 na parc.č.191 a poz.parc.č.190,191 spol.podiel pod B1,B5,B6 zo dňa 25.11.2009 vedené v registri Z-1375/09-111/09
- 6 Exekútorický úrad Bratislava- súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava- Exekučný príkaz č.EX 7966/10 na zriadenie exekučného záložného práva na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a na poz. parc.č. 190, 191, zo dňa 17.1.2011 vedené v reg. Z-148/11 -8/11
- 6 Exekútorický úrad Trebišov- súdny exekútor JUDr.Ing.Štefan Varga Pribinova1, 075 01 Trebišov- Exekučný príkaz č.EX 677/10 na zriadenie exekučného záložného práva na rodinný dom č.s. 21 na parc.č. 191 a na poz. parc.č. 190, 191, zo dňa 28.11.2011 vedené v reg. Z-1827/11-171/2011
- 6 Exekútorický úrad v Košiciach-súdny exekútor JUDr.Viera Uhríková, Letná 40, 040 01 Košice- Exekučný príkaz č.EX.1686/2009-16 zriadením ex.záložného práva k nehnuteľnostiam č.s. 21 na parc.č.191 a poz.parc.č.190,191 spol.podiel pod B1,B5,B6 zo dňa 25.11.2009 vedené v registri Z-1375/09-111/09

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

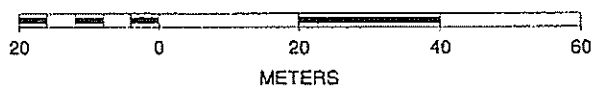
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Trebišov
Obec: VEL'KÝ HOREŠ
Katastrálne územie: Veľký Horeš

30. októbra 2020 18:28



SCALE 1 : 1 000



JOZEF TAKÁČ

Meno a priezvisko, adresa,

v VEĽKOM HOREŠI

Dňa 20.7.2015

Čestné vyhlásenie

Dole podpísaný (á) JOZEF TAKÁČ

bytom

týmto čestne vyhlasujem, že :

1) Rodinný dom súp.č. 21 parc.č. 191, kat.územie VEĽKÝ HOREŠ

bol daný do užívania v roku 1964, prístavba, nadstavba, SÚ v roku

2.) Plot : - čelný a bočný na parc.č. 191 postavený v roku 1980
 - bočný za RD na parc.č. postavený v roku
 - v záhrade na parc.č. postavený v roku
 - vo dvore (kovové) na parc.č. postavený v roku
 - vo dvore (pletivo) na parc.č. postavený v roku

3.) Studňa - kopaná na parc.č. 191 zrealizovaná v roku 1964
 - vŕtaná na parc.č. zrealizovaná v roku

4.) Vedľajšia stavba :	parc. číslo :	daná do užívania v roku :
DIELŇA	190, 191	1975
JREKÁREN	191	1975
KUŽTN	190	1975

5.) Vonkajšia úprava :	parc. číslo :	daná do užívania v roku :
KUDOVOBNÁ PRÍPOJKA	191	1964
KANAL. PRÍP. T ŽUHPA	191	1964
PLYN. PRÍPOJKA	191	1994
SPEVNENÉ BET. PLOCHA	191	1975
VONKAJŠIE SCHODY	191	1964

.....
 podpis

Čestné prehlásenie je podané pre účely vypracovania znaleckého posudku o všeobecnej hodnote nehnuteľností v zmysle súčasne platných oceňovacích predpisov pre znalca Ing. Pavla Šoltýsa.

Schéma náčrtu rodinného domu súp.č.21 na parc.č.191,
katastrálne územie Veľký Horeš, okr.Trebišov.

Situácia osadenia stavby a napojenia na IS :

1. Rodinný dom súp.č.21 na parc.č.191
2. Dielňa na parc.č.191
3. Kurin na parc.č.191
4. Dreváreň na parc.č.191
5. Studňa
6. Vodovodná prípojka
7. Kanalizačná prípojka
8. Žumpa
9. NN prípojka
10. Plynová prípojka
11. Plot čelný
12. Spevnené betónové plochy
13. Vonkajšie schody
14. Prístupová cesta

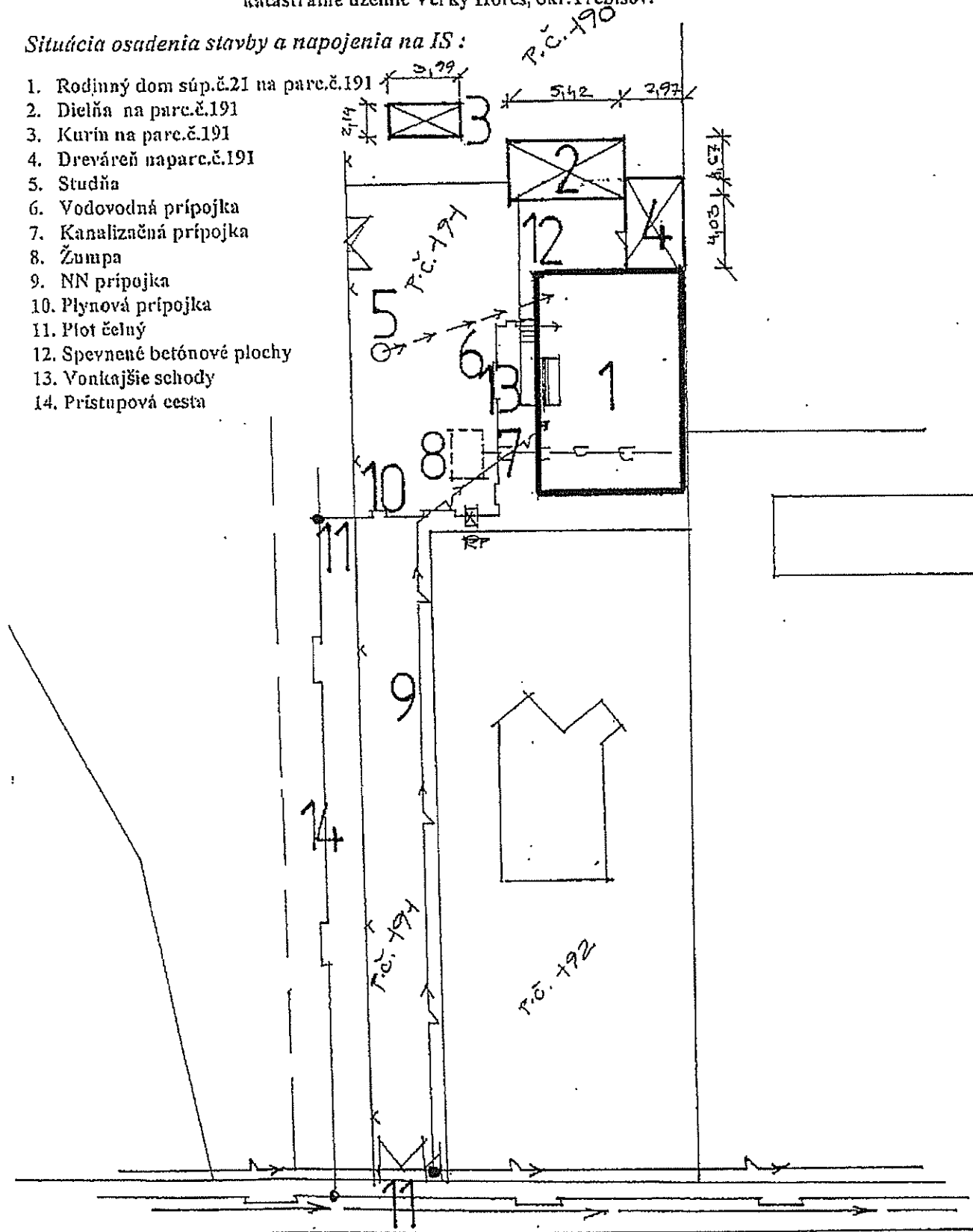
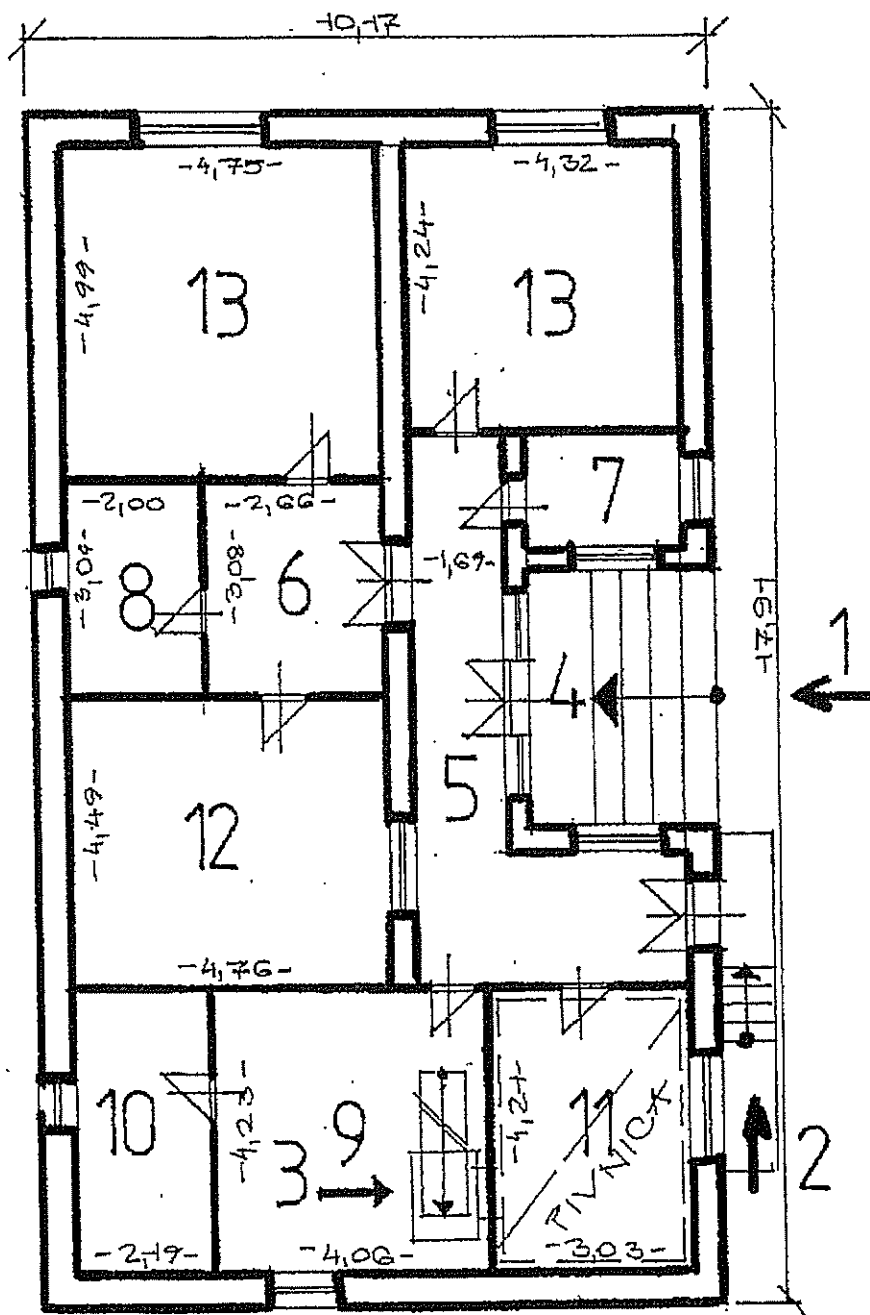


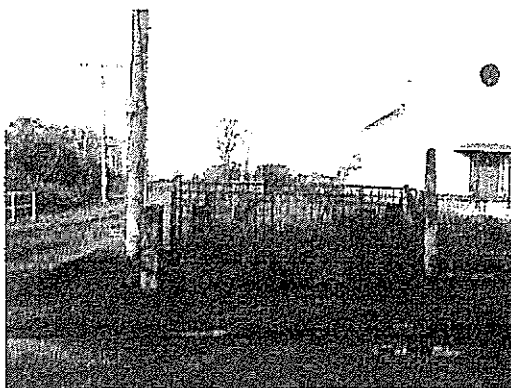
Schéma náčrtu rodinného domu súp.č.21 na parc.č.191,
katastrálne územie Veľký Horeš, okr.Trebišov.

Pôdorys prízemí :

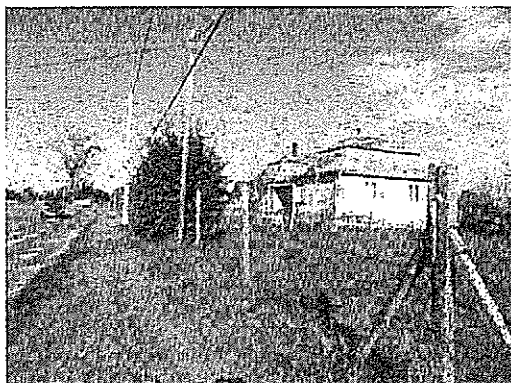
1. Hlavný vstup z dvora
2. Bočný vstup z dvora
3. Vstup do pivnice
4. Závetrie
5. Vstupná chodba
6. Stredná chodba
7. Sklad
8. Kúpeľňa
9. Kuchyňa
10. Komora
11. Obývací izba
12. Spálňa
13. Detská izba



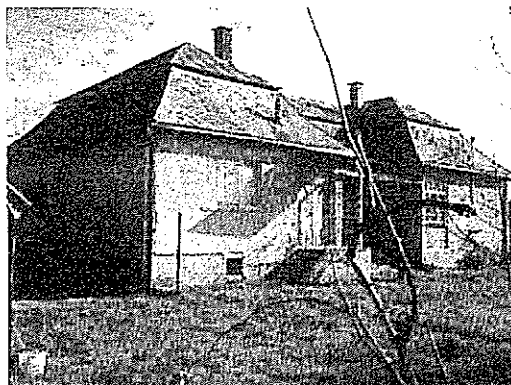
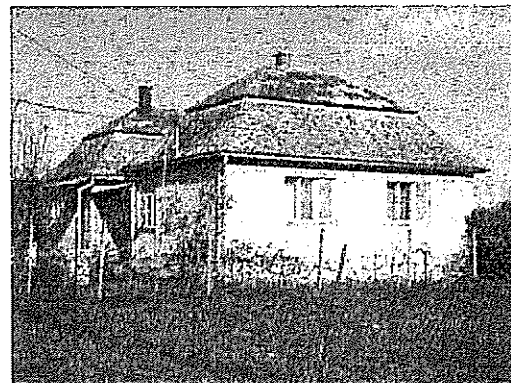
**FOTODOKUMENTÁCIA : RODINNÝ DOM čs. 21 s príslušenstvom na parc. KN č. 191
k.ú. VEĽKÝ HOREŠ, okres Trebišov
POHĽAD DO EXTERIÉRU**



Vjazd na pozemok v smere od príľahlej miestnej komunikácie



Pohľad na rod.dom pri vjazde do dvora (J)



Rodinný dom – pohľad bočný a čelný



Pohľad na kurin a dielňu za rodinným domom



Pohľad na neudržiavaný pozemok (omá pôda)
severne od rodinného domu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1596/95 zo dňa 12.6.1995 pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911560. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 103/2020 znaleckého denníka. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing.arch. Ján Kimák
znalec

