

**Znalec:** Ing. Emília Hasíková, [REDACTED],  
mail: [REDACTED]

**Zadávateľ:** U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703

**Číslo spisu (objednávky):** 40372 zo dňa 19.6.2020

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29/2020

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 156, v obci Slovenské Nové Mesto, k.ú. Slovenské Nové Mesto, okres Trebišov a to:

- rodinný dom, súp. č. 178, postavený na parcele č.547/2 a pozemky:
  - parcela č. 547/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m<sup>2</sup>,
  - parcela č. 547/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m<sup>2</sup>,
  - parcela č. 548 - záhrada o výmere 720 m<sup>2</sup>,
- pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán posudku (z toho príloh):** 32 (8)

**Počet vyhotovení:** 5 + 1 CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 19.6.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č. 156, v obci Slovenské Nové Mesto, k.ú. Slovenské Nové Mesto, okres Trebišov a to:

- rodinný dom, súp. č. 178, postavený na parcele č.547/2 a pozemky:
- parcela č. 547/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 547/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 548 - záhrada o výmere 720 m<sup>2</sup>.

## 2. Účel znaleckého posudku: Organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 2.7.2020  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.9.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 31/2017, znalec Ing. Blažej Nagyidai, [REDACTED] dňa 14.2.2017 (v archíve znalca)
- Potvrdenie Obce Slovenské Nové Mesto zo dňa 13.2.2017
- Schéma náčrtu rodinného domu so situačným osadením domu a napojením na IS

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.156 k. ú. Slovenské Nové Mesto zo dňa 3.7.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 547/1, 547/2, 548 k. ú. Slovenské Nové Mesto zo dňa 3.7.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk), [www.slovenskenovemesto.sk](http://www.slovenskenovemesto.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2020:  $kcu=2,629$ .

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku ( $1 \text{ m}^2$  pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V zmysle §12 ods. 3) zákona č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Nehnuteľnosť má charakter nepodnikateľského charakteru a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

#### Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

#### Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
K<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 156 v k. ú. Slovenské Nové Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:Parcely registra "C"

parc.č. 547/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m<sup>2</sup>

parc.č. 547/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m<sup>2</sup>

parc.č. 548 záhrady o výmere 720 m<sup>2</sup>

Stavby

Rodinný dom č.s. 178 na parc.č.547/2

B. Vlastníci:

4 Prokop František, [redacted]  
spoluvlastnícky podiel 2/4

5 Prokop František, [redacted]  
spoluvlastnícky podiel 2/4

C. Ťarchy:

4, 5 Záložné právo v prospech UniCredit Bank a.s., Bratislava

Iné údaje:

4, 5 Žiadosť o doplnenie údajov do KN

4, 5 Žiadosť o zápis GP

Poznámka:

Bez zápisu

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná na základe výzvy dňa 2.7.2020, na ktorej sa nezúčastnil majiteľ a neumožnili znalcovi obhliadnuť nehnuteľnosť. Znalec preto vykonal obhliadku iba z ulice a porovnal to s predloženou dokumentáciou.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 2.7.2020

**d) Technická dokumentácia:**

Predložená dokumentácia rodinného domu bola porovnaná so skutočným stavom. Z vonkajšej obhliadky bolo zistené, že rodinný dom je v súlade s predloženou dokumentáciou. Vybavenie rodinného domu vychádza z poslednej obhliadky predloženej dokumentácie znalca z roku 2017, keďže v súčasnosti nebola umožnená obhliadka interiéru.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

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

Rodinný dom č. s. 178 na parc. č. 547/2

Hospodárska budova na parc. č. 547/2

Príslušenstvo na parc. č. 547/1 a 548 (ploty, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 547/1

- parc. č. 547/2

- parc. č. 548

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s. 178, ul. Hlavná č.o. 71, k.ú. Slovenské Nové Mesto

Spoluvlastnícky podiel: 4/4  
POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 178, postavený na parc.č. 547/2 v katastrálnom území obce Slovenské Nové Mesto, je samostatne stojaci, s prístupom po verejných spevnených komunikáciách, umiestnený v rovinnom teréne, v zastavanom území obce, na Hlavnej ulici.

Podľa potvrdenia obce Slovenské Nové Mesto zo dňa 13.2.2017 bol rodinný dom postavený v roku 1958 (v prílohe posudku). V roku 1995 bola realizovaná vodovodná a kanalizačná prípojka, v roku 2015 bola realizovaná rekonštrukcia rodinného domu - zateplenie fasády a výmena okien za plastové.

Dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, elektrickej energie a plynu.

#### POPIS PODLAŽÍ

##### 1. Podzemné podlažie

Dispozícia 1. podzemného podlažia (suterénu) je: kotolňa, sklad uhlia. Steny sú z monolitického betónu, strop je betónový monolitický s rovným podhľadom. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Schody sú drevené bez podstupníc. Dvere sú zvlakové. Podlahy betónové s cementovým poterom. V kotolni je kotol na tuhé palivo. Rozvod elektrickej energie svetelnej a motorickej.

##### 1. Nadzemné podlažie

V 1. nadzemnom podlaží je dispozícia: veranda, predsieň, 2 izby, kuchyňa, kúpeľňa.

Dom je postavený na základových pásoch betónových. Zvislé nosné a obvodové konštrukcie sú murované z tehál hrúbky 450 mm, dodatočne zateplené polystyrénom. Priečky sú murované z tehál hrúbky 150 mm. Stropná konštrukcia je drevená trámová s rovným podhľadom. Strecha dreveného krovu je valbová, s krytinou prevažne z AZC šablón. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia omietka stien je nová silikátová. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladké. Povrchy podláh v obytných miestnostiach sú drevené palubovky, ostatné sú z keramickej dlažby. Okná sú nové plastové, vnútorné dvere sú hladké, plné a čiastočne zasklené, vchodové dvere sú drevené s výplňou. Vykurovanie domu je ústredné, kotlom na drevo, v izbách sú liatinové článkové radiátory s regulačnými ventilmi. Elektrická energia je svetelná i motorická. V rodinnom dome je rozvod studenej a teplej vody z pozinkovaných rúr, rozvod plynu, rozvod elektrickej energie, rozvod kanalizácie plastovými rúrami. Vybavenie v kuchyni: kuchynská linka na báze dreva dl. 1,80 m, smaltovaný drez s pákovou vodovodnou batériou, kombinovaný sporák. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, umývadlo, splachovací záchod a bežné vodovodné batérie.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy              | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub>  |
|----------|-------------------|----------------------------------------|----------------------|------------------|
| 1. PP    | 1958              | 3,97*5,10                              | 20,25                | 120/20,25=5,926  |
| 1. NP    | 1958              | 8,00*5,05+7,50*5,20+3,97*5,10+1,80*2,0 | 103,25               | 120/103,25=1,162 |

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka                                                                    | Hodnota     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1   | Osadenie do terénu                                                         |             |
|     | 1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie               | 560         |
| 4   | Murivo                                                                     |             |
|     | 4.3 z monolitického betónu                                                 | 1250        |
| 6   | Vnútorne omietky                                                           |             |
|     | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                             | 400         |
| 7   | Stropy                                                                     |             |
|     | 7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040        |
| 16  | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice               |             |
|     | 16.8 mäkké drevo bez podstupníc                                            | 185         |
| 17  | Dvere                                                                      |             |
|     | 17.8 zvlakové                                                              | 110         |
| 23  | Dlažby a podlahy ost. miestností                                           |             |
|     | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba                                       | 50          |
| 25  | Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)                                       |             |
|     | 25.1 svetelná, motorická                                                   | 280         |
|     | <b>Spolu</b>                                                               | <b>3875</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |                                                           |           |
|----|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 35 | Zdroj vykurovania                                         |           |
|    | 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks) | 90        |
|    | <b>Spolu</b>                                              | <b>90</b> |

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka                                                                                            | Hodnota |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 2   | Základy                                                                                            |         |
|     | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou                                | 520     |
| 3   | Podmurovka                                                                                         |         |
|     | 3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic         | 200     |
| 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     |
| 8   | Krovy                                                                                              |         |
|     | 8.2 väznicové valbové, stanové                                                                     | 625     |
| 10  | Krytiny strechy na krove                                                                           |         |
|     | 10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky                                            | 465     |
| 12  | Klampiarske konštrukcie strechy                                                                    |         |
|     | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty                                   | 55      |
| 13  | Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)                                    |         |
|     | 13.2 z pozinkovaného plechu                                                                        | 20      |

|           |                                                                                         |             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>14</b> | <b>Fasádne omietky</b>                                                                  |             |
|           | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                         | 130         |
|           | 14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2                  | 30          |
|           | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3                                       | 45          |
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>                                                                            |             |
|           | 17.3 hladké plné alebo zasklené                                                         | 135         |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>                                                                             |             |
|           | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením                                           | 530         |
| <b>22</b> | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                              |             |
|           | 22.8 palubovky, dosky, xylolit                                                          | 185         |
| <b>23</b> | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>                                                 |             |
|           | 23.2 keramické dlažby                                                                   | 150         |
| <b>24</b> | <b>Ústredné vykurovanie</b>                                                             |             |
|           | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely | 480         |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                                             |             |
|           | 25.1 svetelná, motorická                                                                | 280         |
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>                                                                      |             |
|           | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja             | 55          |
| <b>31</b> | <b>Inštalácia plynu</b>                                                                 |             |
|           | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu                                             | 35          |
|           | <b>Spolu</b>                                                                            | <b>6550</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|           |                                                                                                      |            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>33</b> | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>                                       |            |
|           | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)                                                     | 10         |
| <b>34</b> | <b>Zdroj teplej vody</b>                                                                             |            |
|           | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)       | 65         |
| <b>36</b> | <b>Vybavenie kuchyne alebo pracovne</b>                                                              |            |
|           | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60         |
|           | 36.8 drezové umývadlo ocel'ové smaltované (1 ks)                                                     | 15         |
|           | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)          | 99         |
| <b>37</b> | <b>Vnútorne vybavenie</b>                                                                            |            |
|           | 37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)                                                                 | 30         |
|           | 37.5 umývadlo (1 ks)                                                                                 | 10         |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>                                                                             |            |
|           | 38.4 ostatné (3 ks)                                                                                  | 45         |
| <b>39</b> | <b>Záchod</b>                                                                                        |            |
|           | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)                                                                 | 25         |
| <b>40</b> | <b>Vnútorne obklady</b>                                                                              |            |
|           | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)                                            | 80         |
|           | 40.4 vane (1 ks)                                                                                     | 15         |
|           | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)                                   | 15         |
| <b>45</b> | <b>Elektrický rozvádzač</b>                                                                          |            |
|           | 45.2 s poistkami (1 ks)                                                                              | 145        |
|           | <b>Spolu</b>                                                                                         | <b>614</b> |

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,629$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP  | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. PP    | $(3875 + 90 * 5,926) / 30,1260$  | 146,33                         |
| 1. NP    | $(6550 + 614 * 1,162) / 30,1260$ | 241,10                         |

## TECHNICKÝ STAV

Technický stav rodinného domu je dobrý. Rodinný dom je postavený z tradičných materiálov, životnosť je stanovená odborným odhadom 100 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený lineárnou metódou.

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP    | 1958              | 62      | 38      | 100     | 62,00 | 38,00  |
| 1. NP    | 1958              | 62      | 38      | 100     | 62,00 | 38,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                    | Výpočet                                                    | Hodnota [€] |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. PP z roku 1958</b> |                                                            |             |
| Východisková hodnota     | $146,33 \text{ €/m}^2 * 20,25 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$  | 7 400,70    |
| Technická hodnota        | $38,00\% \text{ z } 7 400,70$                              | 2 812,27    |
| <b>1. NP z roku 1958</b> |                                                            |             |
| Východisková hodnota     | $241,10 \text{ €/m}^2 * 103,25 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$ | 62 172,95   |
| Technická hodnota        | $38,00\% \text{ z } 62 172,95$                             | 23 625,72   |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie             | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 7 400,70                 | 2 812,27              |
| 1. nadzemné podlažie | 62 172,95                | 23 625,72             |
| <b>Spolu</b>         | <b>69 573,65</b>         | <b>26 437,99</b>      |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Hospodárska budova na parc. č. 547/2

Spoluvlastnícky podiel: 4/4  
 POPIS STAVBY

Hospodárska budova na parc.č. 547/2 je pristavená z východnej strany rodinného domu. Je to jednopodlažná budova murovanej konštrukcie s pultovou strechou. Dispozícia: sklad a chlievy. Stavba je realizovaná z pálených tehál hrúbky 30 cm, na betónových základových pásoch, s pultovou strechou, s drevenou konštrukciou krovu, s krytinou z pozinkovaného plechu. Strop nie je, je len podbitie krovu. Dvere sú drevené zvlakové. Vonkajšia omietka je brizolitová, vnútorné omietky sú vápenné hrubé. Podlahy sú betónové hrubé. Elektrická energia je svetelná. Inštalácia plynu.

## 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 [m²] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|---------|-----------------|
| 1. NP    | 1958              | 3,52*3,78+2,67*3,30       | 22,12   | 18/22,12=0,814  |

## 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, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260    |
| 4   | Stropy                                                             |         |
|     | 4.5 podbitie krovu                                                 | 150     |
| 5   | Krov                                                               |         |
|     | 5.3 pultové                                                        | 545     |
| 6   | Krytina strechy na krove                                           |         |
|     | 6.1.c plechová pozinkovaná                                         | 760     |
| 9   | Vonkajšia úprava povrchov                                          |         |
|     | 9.1 brizolit                                                       | 480     |
| 10  | Vnútoraná 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     |
| 18  | Elektroinštalácia                                                  |         |
|     | 18.4 len svetelná - poistky                                        | 190     |
| 19  | Inštalácia plynu                                                   |         |
|     | - vyskytujúca sa položka                                           | 55      |
|     | Spolu                                                              | 4490    |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|       |   |
|-------|---|
| Spolu | 0 |
|-------|---|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,629$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP    | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP    | $(4490 + 0 \cdot 0,814) / 30,1260$ | 149,04                         |

**TECHNICKÝ STAV**

Vzhľadom k materiálovo - technickému riešeniu, stavu a opotrebeniu je životnosť stanovená 80 rokov. Opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 1958              | 62      | 18      | 80      | 77,50 | 22,50  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                               | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $149,04 \text{ €/m}^2 \cdot 22,12 \text{ m}^2 \cdot 2,629 \cdot 0,95$ | 8 233,83    |
| Technická hodnota    | $22,50\% \text{ z } 8 233,83$                                         | 1 852,61    |

**2.2.2 Plot uličný na parc.č. 547/1 a 548**

Plot uličný a predzáhradky na parc. č. 547/1 a 548, je realizovaný na betónovom základe, a betónovej podmurovke, s murovanými stĺpmi z tehál, s výplňou zo zvislej ocelevej tyčoviny v rámoch, pohľadovej výšky 1,2 m, s plotovými vrátami a vrátkami, postavený v roku 1995.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

| Pol. č. | Popis                                                  | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|--------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                   |                     |           |                       |
|         | z kameňa a betónu                                      | 28,00m              | 700       | 23,24 €/m             |
| 2.      | <b>Podmurovka:</b>                                     |                     |           |                       |
|         | murovaná z tehly alebo tvárnic                         | 28,00m              | 1270      | 42,16 €/m             |
|         | <b>Spolu:</b>                                          |                     |           | 65,40 €/m             |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                    |                     |           |                       |
|         | z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme   | 33,60m <sup>2</sup> | 435       | 14,44 €/m             |
| 4.      | <b>Plotové vráta:</b>                                  |                     |           |                       |
|         | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks                | 7505      | 249,12 €/ks           |
| 5.      | <b>Plotové vrátko:</b>                                 |                     |           |                       |
|         | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks                | 3890      | 129,12 €/ks           |

Dĺžka plotu: 28,0 m  
Pohľadová plocha výplne:  $28,0 \cdot 1,2 = 33,60 \text{ m}^2$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,629$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
Spoluvlastnícky podiel:  $4/4$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot uličný na parc.č. 547/1 a 548 | 1995              | 25      | 25      | 50      | 50,00 | 50,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                                                                                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(28,00\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 33,60\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,629 * 0,95$ | 6 729,96    |
| Technická hodnota    | 50,00 % z 6 729,96 €                                                                                                                                               | 3 364,98    |

**2.2.3 Studňa kopaná na parc.č. 547/1**

Studňa kopaná na parc.č. 547/1 je umiestnená vo dvore, postavená v roku 1958.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Typ: kopaná  
Hĺbka: 5 m  
Priemer: 1000 mm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,629$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
Spoluvlastnícky podiel: 4/4

**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 parc.č. 547/1 | 1958              | 62      | 38      | 100     | 62,00 | 38,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                          | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 2,629 * 0,95$ | 1 017,63    |
| Technická hodnota    | 38,00 % z 1 017,63 €                             | 386,70      |

**2.2.4 Vodovodná prípojka na parc.č. 547/1**

Rodinný dom je napojený na verejný vodovod PVC prípojkou, v dĺžke 18,0 m. Realizovaná v roku 1995.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

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

|                                          |                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: | $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$ |
| Počet merných jednotiek:                 | 18,00 bm                            |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:       | $k_{CV} = 2,629$                    |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:     | $k_M = 0,95$                        |
| Spoluvlastnícky podiel:                  | 4/4                                 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                               | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka na parc.č. 547/1 | 1995              | 25      | 35      | 60      | 41,67 | 58,33  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $18 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$ | 1 865,22    |
| Technická hodnota    | $58,33 \% \text{ z } 1\,865,22 \text{ €}$           | 1 087,98    |

**2.2.5 Vodomerná šachta na parc.č. 547/1**

Vodomerná šachta je umiestnená vo dvore na parc.č 547/1, realizovaná v roku 1995.

**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:                 | $1,20 * 1,20 * 1,20 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$ |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:       | $k_{CV} = 2,629$                                   |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:     | $k_M = 0,95$                                       |
| Spoluvlastnícky podiel:                  | 4/4                                                |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                             | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta na parc.č. 547/1 | 1995              | 25      | 35      | 60      | 41,67 | 58,33  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$ | 1 098,64    |
| Technická hodnota    | $58,33 \% \text{ z } 1\,098,64 \text{ €}$                                      | 640,84      |

## 2.2.6 Kanalizačná prípojka na parc.č. 547/1

Kanalizácia je zvedená do verejnej siete, realizovaná z plastových rúr v dĺžke 18,0 m, s priemerom DN 110 mm, v roku 1995.

### 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: 18,0 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,629$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
Spoluvlastnícky podiel: 4/4

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                 | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka na parc.č. 547/1 | 1995              | 25      | 55      | 80      | 31,25 | 68,75  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $18 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$ | 790,77      |
| Technická hodnota    | $68,75 \% \text{ z } 790,77 \text{ €}$              | 543,65      |

## 2.2.7 Spevnené plochy na parc.č. 547/1

Spevnená plocha - chodník od uličného plotu ku vstupu do rodinného domu je vyložený z betónových prefabrikátov, realizovaný v roku 1958.

### 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.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,0 * 25,0 = 25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Spoluvlastnícky podiel:  $4/4$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy na parc.č. 547/1 | 1958              | 62      | 8       | 70      | 88,57 | 11,43  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                     | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$ | 1 305,59    |
| Technická hodnota    | $11,43 \% \text{ z } 1\,305,59 \text{ €}$                                   | 149,23      |

**2.2.8 Vonkajší záchod na parc.č. 547/2**

Vonkajší murovaný záchod bez žumpy je umiestnený za hospodárskou budovou, realizovaný v roku 1958.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)  
 Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3570/30,1260 = 118,50 \text{ €/Ks}$   
 Počet merných jednotiek: 1 Ks  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,629$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Spoluvlastnícky podiel:  $4/4$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajší záchod na parc.č. 547/2 | 1958              | 62      | 18      | 80      | 77,50 | 22,50  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ €/Ks} * 2,629 * 0,95$ | 295,96      |
| Technická hodnota    | $22,50 \% \text{ z } 295,96 \text{ €}$             | 66,59       |

## 2.2.9 Predsadené schody na parc.č. 547/1

Vstup do rodinného domu zabezpečujú predsadené schody betónovej konštrukcie na terén, s povrchom z keramickej dlažby, realizované v roku 1958.

### 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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$   
Počet merných jednotiek:  $1,20 \cdot 4 \cdot 2 = 9,6 \text{ bm stupňa}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,629$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
Spoluvlastnícky podiel:  $4/4$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Predsadené schody na parc.č. 547/1 | 1958              | 62      | 18      | 80      | 77,50 | 22,50  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $9,6 \text{ bm stupňa} \cdot 12,78 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,629 \cdot 0,95$ | 306,42      |
| Technická hodnota    | $22,50 \% \text{ z } 306,42 \text{ €}$                                         | 68,94       |

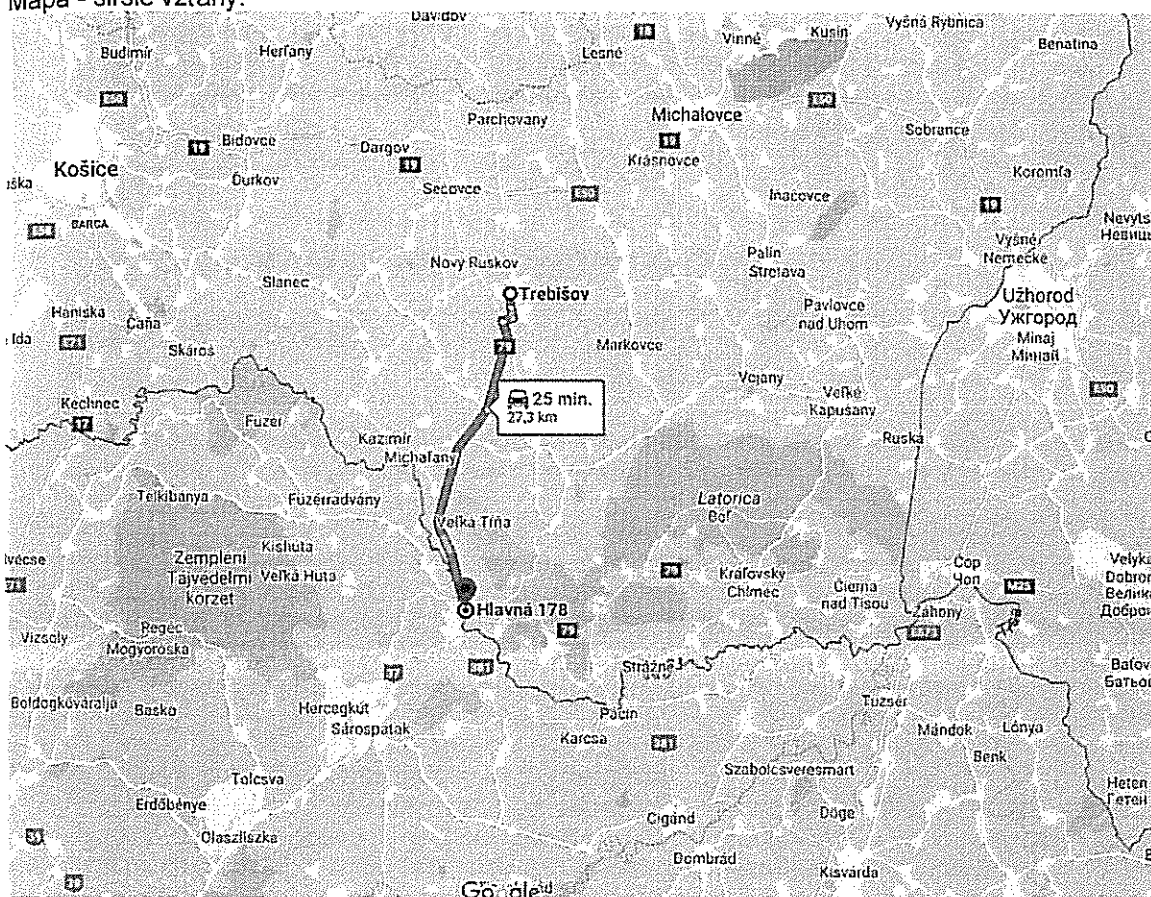
## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov                                                               | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Rodinný dom č.s. 178, ul. Hlavná č.o. 71, k.ú. Slovenské Nové Mesto | 69 573,65                | 26 437,99             |
| Hospodárska budova na parc. č. 547/2                                | 8 233,83                 | 1 852,61              |
| Plot uličný na parc.č. 547/1 a 548                                  | 6 729,96                 | 3 364,98              |
| Studňa kopaná na parc.č. 547/1                                      | 1 017,63                 | 386,70                |
| Vodovodná prípojka na parc.č. 547/1                                 | 1 865,22                 | 1 087,98              |
| Vodomerná šachta na parc.č. 547/1                                   | 1 098,64                 | 640,84                |
| Kanalizačná prípojka na parc.č. 547/1                               | 790,77                   | 543,65                |
| Spevnené plochy na parc.č. 547/1                                    | 1 305,59                 | 149,23                |
| Vonkajší záchod na parc.č. 547/2                                    | 295,96                   | 66,59                 |
| Predsadené schody na parc.č. 547/1                                  | 306,42                   | 68,94                 |
| <b>Čelkom:</b>                                                      | <b>91 217,67</b>         | <b>34 599,51</b>      |

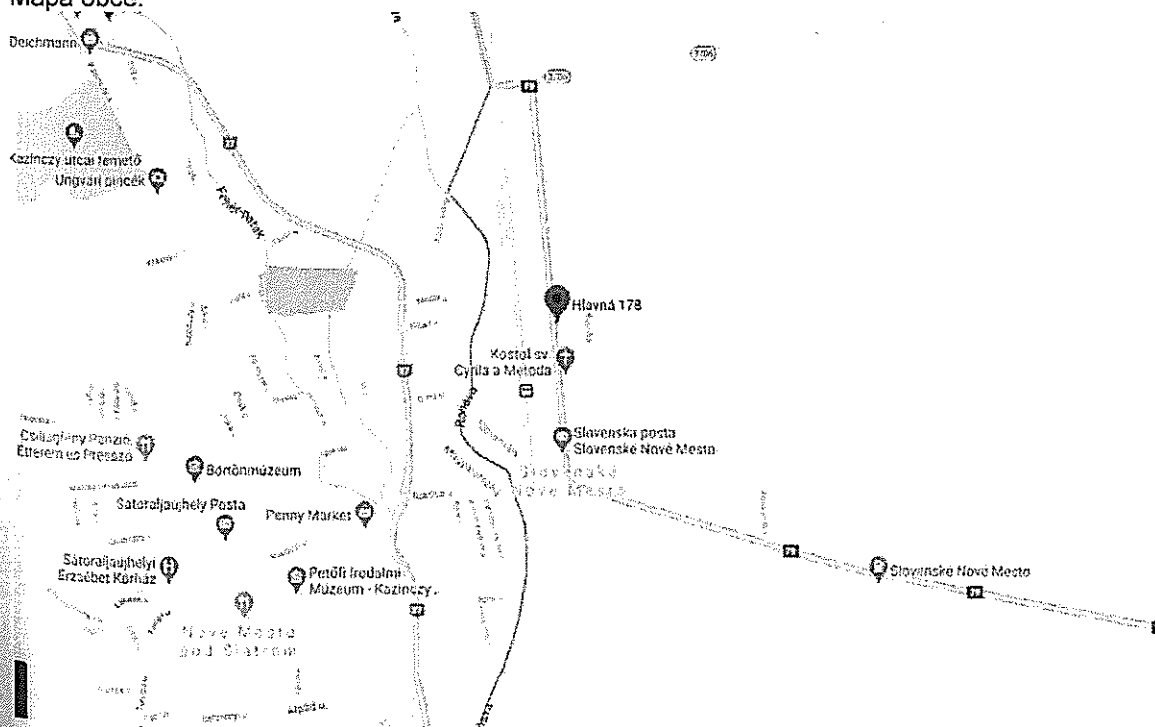
### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Mapa - širšie vzťahy:



Mapa obce:



Obec Slovenské Nové Mesto sa nachádza cca. 28 km južne od okresného mesta Trebišov, ktorá predstavuje hraničný priechod s Maďarskom.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

K danej nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech UniCredit Bank a.s.

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

**POPIS:**

Rodinný dom č.s. 178 v obci Slovenské Nové Mesto sa nachádza na Hlavnej ulici č.o. 71, v zástavbe rodinných domov, v lokalite vhodnej na bývanie, s nižším dopytom ako je ponuka na trhu s nehnuteľnosťami podobného typu. Jedná sa o priemerný rodinný dom s príslušenstvom, prístupný po verejných spevnených komunikáciách. Orientácia obytných miestností je v smere na Z. V okolí domu je základná občianska vybavenosť, potraviny, zmiešaný tovar, kultúrny dom, ihriská, základná a materská škola. Dopravná dostupnosť obce je autobusovou a železničnou dopravou. V obci je dostupná technická infraštruktúra - elektrická energia, verejný vodovod, plyn a kanalizácia. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Trebišov podľa ÚPSVaR SR za júl 2020 je 13,97%. Ide o lokalitu v rovinnom teréne, bez možnosti výnosu. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,35

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700) | 1,050   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,700   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,350   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,193   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)  | 0,035   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                                                                                          | Trieda | k <sub>PDI</sub> | Váha<br>v <sub>i</sub> | Výsledok<br>k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub> |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | Trh s nehnuteľnosťami<br>dopyt v porovnaní s ponukou je nižší                                              | IV.    | 0,193            | 13                     | 2,51                                         |
| 2     | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce<br>obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská | I.     | 1,050            | 30                     | 31,50                                        |
| 3     | Súčasný technický stav nehnuteľnosti<br>nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                   | II.    | 0,700            | 8                      | 5,60                                         |

|    |                                                                                                                                                                                      |      |       |            |               |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------|---------------|
| 4  | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b><br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                                                            | I.   | 1,050 | 7          | 7,35          |
| 5  | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b><br>bez dopadu na cenu nehnuteľnosti                                                                                                               | III. | 0,350 | 6          | 2,10          |
| 6  | <b>Typ nehnuteľnosti</b><br>priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.                                     | III. | 0,350 | 10         | 3,50          |
| 7  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %                                                        | III. | 0,350 | 9          | 3,15          |
| 8  | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b><br>priemerná hustota obyvateľstva                                                                                                        | II.  | 0,700 | 6          | 4,20          |
| 9  | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b><br>orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV                                                                                 | I.   | 1,050 | 5          | 5,25          |
| 10 | <b>Konfigurácia terénu</b><br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%                                                                                                | I.   | 1,050 | 6          | 6,30          |
| 11 | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b><br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa                                    | II.  | 0,700 | 7          | 4,90          |
| 12 | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b><br>železnica a autobus                                                                                                                          | III. | 0,350 | 7          | 2,45          |
| 13 | <b>Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b><br>obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV.  | 0,193 | 10         | 1,93          |
| 14 | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b><br>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m                                                                          | III. | 0,350 | 8          | 2,80          |
| 15 | <b>Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby</b><br>bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                                                       | II.  | 0,700 | 9          | 6,30          |
| 16 | <b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b><br>bez zmeny                                                                                                           | III. | 0,350 | 8          | 2,80          |
| 17 | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b><br>rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby                                                                           | IV.  | 0,193 | 7          | 1,35          |
| 18 | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosti bez výnosu                                                                                                                | V.   | 0,035 | 4          | 0,14          |
| 19 | <b>Názor znalca</b><br>priemerná nehnuteľnosť                                                                                                                                        | III. | 0,350 | 20         | 7,00          |
|    | <b>Spolu</b>                                                                                                                                                                         |      |       | <b>180</b> | <b>101,13</b> |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet                                              | Hodnota     |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 101,13 / 180$                              | 0,562       |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 34\,599,51 \text{ €} * 0,562$ | 19 444,92 € |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 KN - C

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Slovenské Nové Mesto, na Hlavnej ulici, zastavaný rodinným domom s príslušenstvom. Dopravná dostupnosť obce je autobusovou dopravou, aj s železničnou zastávkou. Intenzita využitia pozemkov - pre bývanie v rodinných domoch so štandardným vybavením. Funkčné využitie pozemkov, je to lokalita pre bývanie v rodinných domoch. Pozemok je priamo napojený na inžinierske siete: elektrická energia, kanalizácia, voda, plyn.

| Parcela                 | Druh pozemku                | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Výmera<br>podielu [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 547/1                   | zastavaná plocha a nádvorie | 174,00                            | 4/4                       | 174,00                              |
| 547/2                   | zastavaná plocha a nádvorie | 140,00                            | 4/4                       | 140,00                              |
| 548                     | záhrada                     | 720,00                            | 4/4                       | 720,00                              |
| <b>Spolu<br/>výmera</b> |                             |                                   |                           | <b>1 034,00</b>                     |

Obec:

Slovenské Nové Mesto

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov<br>koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                 | Hodnota<br>koeficientu |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej<br>situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov                                                                                                                      | 0,90                   |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                   | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05                   |
| k <sub>d</sub><br>koeficient dopravných<br>vzťahov                | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca                                                                                                                                  | 0,85                   |
| k <sub>f</sub><br>koeficient funkčného<br>využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                     | 1,30                   |
| k <sub>i</sub><br>koeficient technickej<br>infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                        | 1,50                   |
| k <sub>z</sub><br>koeficient zvyšujúcich<br>faktorov              | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                          | 1,00                   |
| k <sub>r</sub><br>koeficient redukujúcich<br>faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                          | 1,00                   |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                              | Hodnota               |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$            | 1,5663                |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5663$ | 5,20 €/m <sup>2</sup> |

## VYHODNOTENIE

| Názov            | Výpočet                                         | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|
| parcels č. 547/1 | $174,00 \text{ m}^2 * 5,20 \text{ €/m}^2 * 4/4$ | 904,80                |
| parcels č. 547/2 | $140,00 \text{ m}^2 * 5,20 \text{ €/m}^2 * 4/4$ | 728,00                |
| parcels č. 548   | $720,00 \text{ m}^2 * 5,20 \text{ €/m}^2 * 4/4$ | 3 744,00              |
| Spolu            |                                                 | 5 376,80              |

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 19.6.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č. 156, v obci Slovenské Nové Mesto, k.ú. Slovenské Nové Mesto, okres Trebišov a to:

- rodinný dom, súp. č. 178, postavený na parcele č.547/2 a pozemky:
- parcela č. 547/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 547/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 548 - záhrada o výmere 720 m<sup>2</sup>.

### ODPOVEĎ:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                               | Všeobecná hodnota celej časti [€] | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€] |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| <b>Stavby</b>                                                       |                                   |                 |                                                 |
| Rodinný dom č.s. 178, ul. Hlavná č.o. 71, k.ú. Slovenské Nové Mesto | 14 858,15                         | 4/4             | 14 858,15                                       |
| Hospodárska budova na parc. č. 547/2                                | 1 041,17                          | 4/4             | 1 041,17                                        |
| Plot uličný na parc.č. 547/1 a 548                                  | 1 891,12                          | 4/4             | 1 891,12                                        |
| Studňa kopaná na parc.č. 547/1                                      | 217,33                            | 4/4             | 217,33                                          |
| Vodovodná prípojka na parc.č. 547/1                                 | 611,44                            | 4/4             | 611,44                                          |
| Vodomerná šachta na parc.č. 547/1                                   | 360,15                            | 4/4             | 360,15                                          |
| Kanalizačná prípojka na parc.č. 547/1                               | 305,53                            | 4/4             | 305,53                                          |
| Spevnené plochy na parc.č. 547/1                                    | 83,87                             | 4/4             | 83,87                                           |
| Vonkajší záchod na parc.č. 547/2                                    | 37,42                             | 4/4             | 37,42                                           |
| Predsadené schody na parc.č. 547/1                                  | 38,74                             | 4/4             | 38,74                                           |
| <b>Spolu stavby</b>                                                 |                                   |                 | <b>19 444,92</b>                                |
| <b>Pozemky</b>                                                      |                                   |                 |                                                 |
| KN - C - parc. č. 547/1 (174 m <sup>2</sup> )                       | 904,80                            | 4/4             | 904,80                                          |
| KN - C - parc. č. 547/2 (140 m <sup>2</sup> )                       | 728,00                            | 4/4             | 728,00                                          |
| KN - C - parc. č. 548 (720 m <sup>2</sup> )                         | 3 744,00                          | 4/4             | 3 744,00                                        |
| <b>Spolu pozemky (1 034,00 m<sup>2</sup>)</b>                       |                                   |                 | <b>5 376,80</b>                                 |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                     |                                   |                 | <b>24 821,72</b>                                |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                |                                   |                 | <b>24 800,00</b>                                |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťštyritisícosemsto Eur</b>       |                                   |                 |                                                 |

V Strážskom, dňa 08.09.2020



  
Ing. Emília Hasíková

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 40372, zo dňa 19.6.2020 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 156, k.ú. Slovenské Nové Mesto, zo dňa 3.7.2020, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Slovenské Nové Mesto, zo dňa 3.7.2020, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie Obce Slovenské Nové Mesto zo dňa 13.2.2017 - 1 A4
5. Schéma náčrtu rodinného domu s osadením stavby a napojením IS - 1 A4
6. Fotodokumentácia - 1 A4



IČO:35 849 703  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

Ing. Emília Hasíková

V Bratislave, dňa 19.06.2020  
Vybavuje: Dušan Dičér, 02/59490131

### Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40372

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 ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

| LV č. | Katastr. odbor okr. úradu | Katastrálne územie   | Obec                 |
|-------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| 156   | Trebišov                  | SLOVENSKÉ NOVÉ MESTO | Slovenské Nové Mesto |

#### Pozemky parcely registra "C":

| Parcelné číslo | Druh pozemku                | Výmera /m2/ | LV č. |
|----------------|-----------------------------|-------------|-------|
| 547/ 1         | zastavaná plocha a nádvorie | 174         | 156   |
| 547/ 2         | zastavaná plocha a nádvorie | 140         | 156   |
| 548            | záhrada                     | 720         | 156   |

#### Stavby:

| Súpisné číslo | Parcelné číslo | Popis stavby | LV č. |
|---------------|----------------|--------------|-------|
| 178           | 547/ 2         | Rod.dom      | 156   |

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko: | František Prokop |
| Sídlo, resp. bydlisko:                         | [REDAKOVANÉ]     |
| IČO / rodné číslo / dátum narodenia:           | [REDAKOVANÉ]     |

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

**02.07.2020 o 15:30 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“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy [zp@u9.sk](mailto:zp@u9.sk) a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ~~ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.~~

S pozdravom



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

OS Bratislava I., odd. Sa vl. 3070/B  
IČO:35849703 DIČ:2021706280  
IČ DPH:SK2021706280

.....  
U9, a.s.  
v z. Ing. Zuzana Pruszkayová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Okres: Trebišov

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: SLOVENSKÉ NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 03.07.2020

Katastrálne územie: Slovenské Nové Mesto

Čas vyhotovenia: 19:18:06

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 156**

**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. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 547/ 1         | 174         | zastavaná plocha a nádvorie | 18              | 1               |              |            |
| 547/ 2         | 140         | zastavaná plocha a nádvorie | 15              | 1               |              |            |
| 548            | 720         | záhrada                     | 4               | 1               |              |            |

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|--------------|------------|----------------|
| 178           | 547/ 2           | 10          | Rod.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 Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Prokop František r.

2 / 4

Dátum narodenia :

15.12.1987

Poznámka

P-451/2019-Poznamenáva sa, upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 307EX 502/19-8BM k nehnuteľnostiam. Exekútorský úrad Bratislava, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ján Ondáš, v prospech UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., Želetavská 1526/1, Praha 4-Michle, zast. ALTER IURIS, s.r.o., Tolstého 9,811 06 Bratislava - Staré Mesto, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 178 na CKN parc.č.547/2, pozemkom registra CKN parc.č. 547/1, 547/2, 548, B4 v podiele 2/4, B5 v podiele 2/4, zo dňa 15.11.2019 - 1077/19

Poznámka

P-267/2020-Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, zo dňa 05.06.2020, od U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, na zabezpečenie pohľadávky č. EZY - SK - MRL - 0035521-2017-MIC2-IU zo dňa 28.04.2017 uzatvorenej u záložného veriteľa UniCredit Bank and Slovakia, a.s., IČO: 64948242 Želetavská 1525/1, 040 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka UniCredit Bank and Slovakia, pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47251336, k nehnuteľnostiam: pozemky registra CKN parc. č. 547/1, 547/2, 548, stavba- rodinný dom so súp. číslom 178, na pozemku registra CKN parc. č. 547/2 v podiele 1/1. Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa nehnuteľnosť previesť, č.z. 83/20

Titul nadobudnutia

V 2140/2016. Darovacia zmluva N 73/2016, Nz 32180/2016 zo dňa 14.09.2016. - č. z. 173/16

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

5 Prokop František r.

2 / 4

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

Dátum narodenia : 15.12.1987

poznámka P-451/2019-Poznamenáva sa, upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 307EX 502/19-8BM k nehnuteľnostiam. Exekútorský úrad Bratislava, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ján Ondáš, v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1526/1, Praha 4-Michle, zast. ALTER IURIS, s.r.o., Tolstého 9,811 06 Bratislava - Staré Mesto, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 178 na CKN parc.č.547/2, pozemkom registra CKN parc.č. 547/1, 547/2, 548, B4 v podiele 2/4, B5 v podiele 2/4, zo dňa 15.11.2019 - 1077/19

poznámka P-267/2020-Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, zo dňa 05.06.2020, od U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, na zabezpečenie pohľadávky č. EZY - SK - MRL - 0035521-2017-MIC2-IU zo dňa 28.04.2017 uzatvorenej u záložného veriteľa UniCredit Bank and Slovakia, a.s., IČO: 64948242 Želetavská 1525/1, 040 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka UniCredit Bank and Slovakia, pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47251336, k nehnuteľnostiam: pozemky registra CKN parc. č. 547/1, 547/2, 548, stavba- rodinný dom so súp. číslom 178, na pozemku registra CKN parc. č. 547/2 v podiele 1/1. Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa nehnuteľnosť previesť, č.z. 83/20

Titul nadobudnutia Z 2880/2016. Osvedčenie o dedičstve zo dňa 14.09.2016, D not 91/2016, 13 D/237/2016. - č. z. 174/16

### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 4 V-783/2017-Zmluva o zriadení záložného práva č. EZY-SK-MRL-00035521-2017-MIC2-IU/A zo dňa 28.04.2017 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO 47251336, obchodné miesto : Nám. osloboditeľov 1, Michalovce k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom súpisné číslo 178 na pozemku registra C KN parc.č. 547/2 a pozemky registra C KN parcelné číslo 547/1, 547/2, 548 pod B4) v podiele 2/4 a pod B5) v podiele 2/4 - 57/17
- 5 V-783/2017-Zmluva o zriadení záložného práva č. EZY-SK-MRL-00035521-2017-MIC2-IU/A zo dňa 28.04.2017 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO 47251336, obchodné miesto : Nám. osloboditeľov 1, Michalovce k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom súpisné číslo 178 na pozemku registra C KN parc.č. 547/2 a pozemky registra C KN parcelné číslo 547/1, 547/2, 548 pod B4) v podiele 2/4 a pod B5) v podiele 2/4 - 57/17

Iné údaje:

- 4 R-158/2017-Žiadosť o doplnenie údajov do KN, zo dňa 28.03.2017 - 31/17
- 4 Z-852/2017-Žiadosť o zápis geometrického plánu č.47458879-032/17 - 32/17
- 5 R-158/2017-Žiadosť o doplnenie údajov do KN, zo dňa 28.03.2017 - 31/17
- 5 Z-852/2017-Žiadosť o zápis geometrického plánu č.47458879-032/17 - 32/17

Poznámka:

Bez zápisu.

# Informatívna kópia z mapy

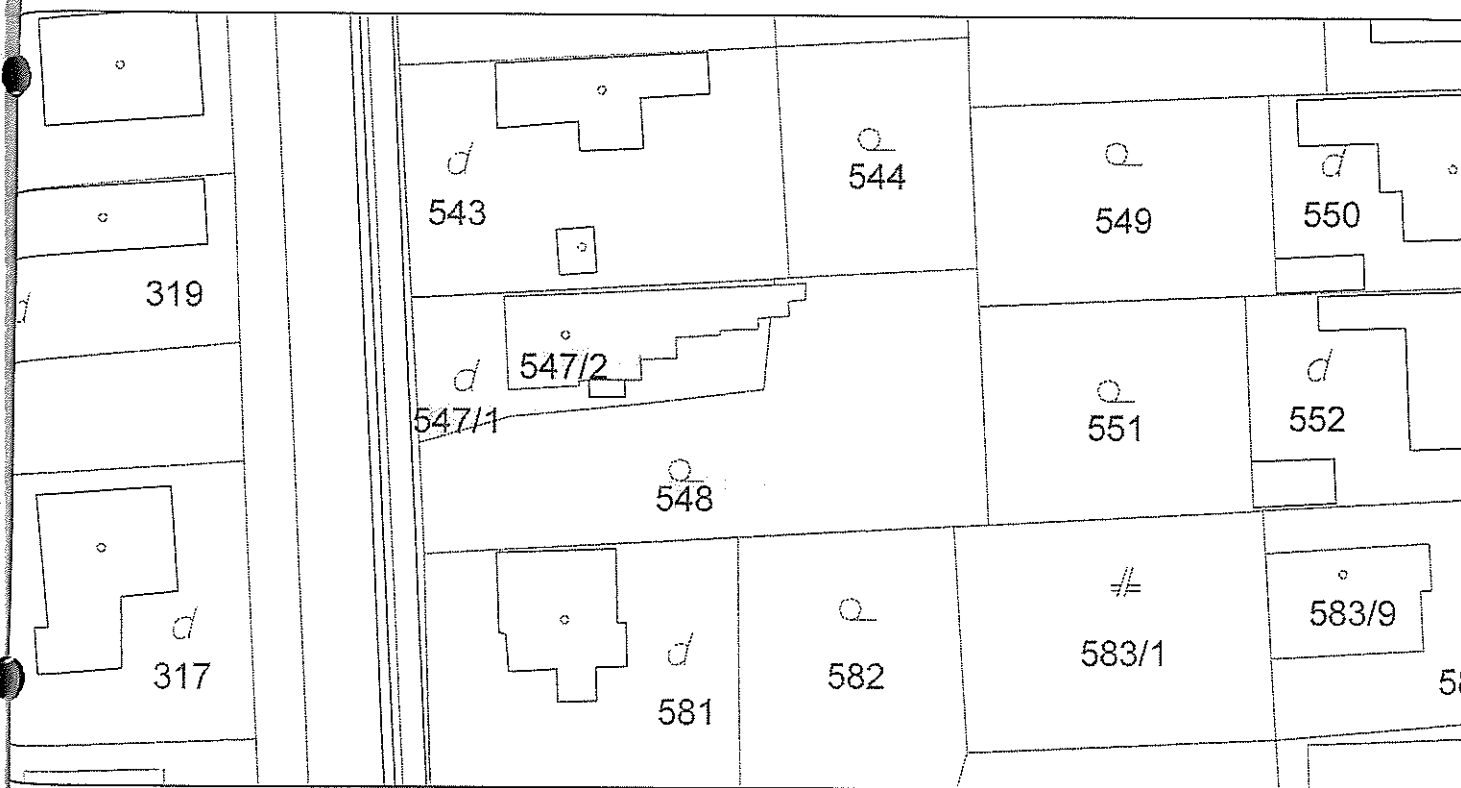
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Trebišov

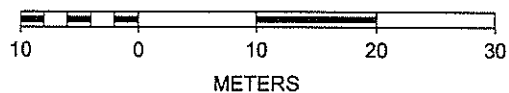
piatok, 3. júla 2020 19:21

Obec: SLOVENSKÉ NOVÉ MESTO

Katastrálne územie: Slovenské Nové Mesto



SCALE 1 : 640





# Obec, SLOVENSKÉ NOVÉ MESTO, Hlavná 79/128

Č.j.56/2017

Slovenské Nové Mesto, 13.02.2017

Vec: Potvrdenie.

Obec Slovenské Nové Mesto, zastúpená starostom obce Jánom Kaliničom, týmto potvrdzuje, že podľa nám dostupných informácií bol rodinný dom v k. ú. Slovenské Nové Mesto, so súpisným číslom 178/71, na parcele č. 547, postavený v roku 1958.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť p. František Prokop.

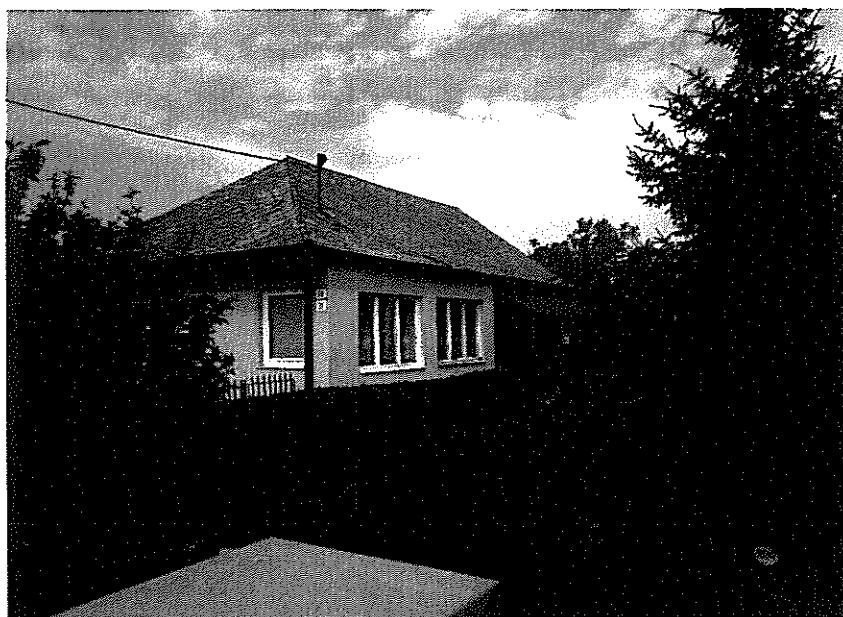
Ján Kalinič  
Starosta obce



FOTODOKUMENTÁCIA RD č.s. 178, ul. Hlavná č.o. 71, k.ú. Slovenské Nové Mesto  
zo dňa 2.7.2020



Pohľad na dom západný - uličný



Pohľad na dom juhozápadný



Pohľad na dom severozápadný



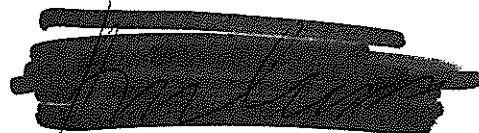
Pohľad na záhradu

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 29/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Emília Hasíková

