

Ing. Michal Ižák,
znalec z odboru : Stavebníctvo, odvetvia : Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností,
evidenčné číslo 911 353, č. tel.

Zadávateľ : U 9,, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO 35 849 703.

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka, zo dňa 12.08.2020.

ZNALCKÝ POSUDOK č. 11/2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty : " Stavby Kravína - Tel'atníka, súp. č. 291, vybudovanej na parc. CKN č. 472 " s príslušenstvom a pozemkami, parc. CKN č. 466/13, 469. 472, 1064 vedených na LV č. 174 v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, za účelom dobrovoľnej dražby.

Predmetom ohodnotenie nie je Strojnotechnologické vybavenie, nachádzajúce sa v ohodnocovanej stavbe, konkrétne sa jedná o Skrutkový kompresor AIR + MAJSTER A - 11, Sušička stlačeného vzduchu AIR - DRYER, Strojne zariadenie na opracovanie drevených výrobkov, Odsávač pilín.

Počet strán (z toho príloh): 67 (28)
Počet vyhotovení: 6
Vyhotovenie č. : 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty : " Stavby Kravína - Tel'atníka, súp. č. 291, vybudovanej na parc. CKN č. 472 " s príslušenstvom a pozemkami, parc. CKN č. 466/13, 469, 472, 1064 vedených na LV č. 174 v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Dátum vyžiadania posudku : Objednávka zo dňa 12.08.2020.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu 28.08.2020,

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 28.08.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka, zo dňa 12.08.2020.
- Stavebné povolenie na zmenu stavby " Kravín - tel'atník " na stavbu " Dielňa, sklad - výroba rámov a líst pre umeleckých maliarov " na pozemku parc. č. 472, k. ú. Jovsa, vydané Obcou Jovsa, 072 32 Jovsa, pod č. j. 179/2015, zo dňa 26.11.2015..
- Kolaudačné rozhodnutie, pre " Art Frame A & M, s. r. o., Michalovce, " -povolenie na užívanie stavby " Dielňa, sklad - výroba rámov a líst pre umeleckých maliarov " na pozemku parc. č. 472, k. ú. Jovsa, vydané Obcou Jovsa, 072 32 Jovsa, pod č. j. 293/2015, zo dňa 29.02.2016..
- Znalecký posudok č. 62/2014, zo dňa 13.05.2014. spracovaný Ing. Františkom Mihaličom, pre účel zriadenia záložnej zmluvy.

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 174, k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 31.08.2020.
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu CKN č. 466/13, 469, 472, mapový list č. Jovsa, v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 12.08.2020
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu CKN č. 1064, mapový list č. Jovsa, v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 12.08.2020
- Kópia z katastrálnej mapy na pre celú obec Jovsa, mapový list č. Jovsa, v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 12.08.2020

- Zameranie a náčrt skutočného stavu - Pôdorysné náčrty, priečne rezy vyhotovené znalcom.
- Fotodokumentácia - vyhotovená znalcom pri vykonanej fyzickej obhliadke, zo dňa 28.08.2020.
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení, v znení neskorších predpisov.
- 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) v znení neskorších predpisov.
- 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 :

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 neprímeranou pohnutkou. 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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 :

Predmetom ohodnotenie nie je Strojnotechnologické vybavenie, ktoré sa v súčasnosti nachádza v ohodnocovanej nehnuteľnosti, konkrétne sa jedná o Skrutkový kompresor AIR + MAJSTER A - 11, Sušička stlačeného vzduchu AIR - DRYER, Strojne zariadenie na opracovanie drevených výrobkov, Odsávač pilín. Do predmetu ohodnotenie je zahrnutý len Kotel ústredného vykurovania na pevné palivo a Domáca vodáreň, ktoré sú súčasťou nehnuteľnosti, sú osadené v predmetnej stavbe..

V súčasnosti vlastník nehnuteľnosti - konateľ spoločnosti nevlastní žiadne doklady o roku výstavby pôvodnej stavby Kravína – teľatníka, predmetné nehnuteľnosti kupoval kúpnu zmluvou, vedenou pod č. j. V 683/14 z.d. 4.4.2014 Čz 24/14.

Stavebné a ani Užívacie povolenia na stavbu " Kravína - teľatníka ", nie sú archivované ani na Obecnom úrade Jovsa. Obecný úrad odmieta vydať akékoľvek potvrdenie o roku výstavby pôvodnej stavby. Vlastník - konateľ spoločnosti predložil znalcom Znalecký posudok č. 62/2014, zo dňa 07.05.2014. spracovaný Ing. Františkom Mihaličom, pre účel zriadenia záložnej zmluvy, kde znalec stanovil rok výstavby, pôvodnej stavby na rok 1980 s čím zasadne nesúhlasím.

Predmetný rok výstavby som preveroval na tvaru miesta a podľa miestneho zisťovania u starších obyvateľov obce Jovsa, som zisťoval predpokladaný rok výstavby predmetnej stavby a títo mi prehlásili, že predmetná stavba bola vybudovaná v 70 tých rokoch, z toho dôvodu určujem rok výstavby a uvedenia do prevádzky rok 1970.

Na základe vykonanej fyzickej obhliadky konštatujem, že použité stavebné materiály ako aj dispozičné riešenie hlavnej stavby zodpovedajú danej skutočnosti na rok 1970, ja osobne sa pohybujem v stavebníctve od roku 1958. Rok výstavby 1970 odôvodňujem aj tým, že v roku 1980 sa už zväčša prestal používať formát klasických plných tehál s ktorým sa zrealizovala hrúbka muriva 45 cm, Predmetná stavba je vybudovaná o skladobnej hrúbke muriva 45 cm a v 80 – tých rokoch začali sa už používať tehly metrickeho formátu, s ktorými sa zrealizovala hrúbka muriva 37,50 cm, čím dochádzalo ku úspore materiálu tehál a ku lepším tepelnoizolačným vlastnostiam. A tak, aj z uvedenej úvahy stanovujem, rok výstavby na 1970.

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. Jedná sa o ohodnotenie nehnuteľnosti :

" Stavby Kravína - Tel'atníka, súp. č. 291, vybudovanej na parc. CKN č. 472 " s príslušenstvom vedených na LV č. 174 v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, za účelom dobrovoľnej dražby.

Metóda polohovej diferenciácie :

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – 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).

Kombinovaná metóda :

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania :

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_s = M \cdot VŠH_M \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VŠH_M$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pozemky sú predmetom ohodnotenia, jedná sa o pozemky :

" Pozemky, parc. CKN č. 466/13, 469. 472, 1064 vedené na LV č. 174 v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, za účelom dobrovoľnej dražby.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu :

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania :

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota - nebude uplatňovaná : pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

*** Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 174 v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, vytvoreného úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 31.08.2020

ČASŤ A : Majetková podstata

Parcely registra " C " evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiestn. pozemku	Prísl. k ZÚ
466/13	5 120	Zastavaná plocha a nádvoria		18	2
469	23	Zastavaná plocha a nádvoria		99	2
472	539	Zastavaná plocha a nádvoria		16	2
1064	20	Zastavaná plocha a nádvoria		22	1

Legenda :

Spôsob využívania pozemku :

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti :

107 - Ochranné pásmo chráneného územia

Kód umiestnenia pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp.č.	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest. stavby
291	472	2	Krávin - teľatník		1

Legenda :

Kód druhu stavby

2 - Poľnohospodárska budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY.

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

4 Art Frame A & M, s.r.o.,
IČO :
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka

P-520/2019 - Poznamenáva sa Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101759158/2019
z.d.18.07.2019, vykonateľné dňa 06.08.2019, Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90

Košice. - čz 123/2019, právoplatnosť zo dňa 21.08.2019, P-561/2019, č.z.-130/19

Kúpna zmluva V 683/14 z.d. 4.4.2014 Čz 24/14

Potvrdenie o zrušení stavby, OcÚ Jovsa, č.29/2015 z.d.27.11.2015, Z-4103/15, č.z.-15/16
Na stavbu kravín-teľatník - prečíslovanie stavby na základe žiadosti Obce Jovsa
č.j.31/2015 z.d.4.12.2015, Z 4212/2015 - čz 17/2016

ČASŤ C : ŤARCHY :

Por. č. 4 :

Záložné právo V 2820/14 z.d.23.9.2014 v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17321123, č.431113 na pozemok CKN p.č.466/13,469,472,1064 a stavby: kravín-teľatník čs.271 na CKN p.č.472 a mostová váha čs.273 na CKN p.č.469 - Čz 73/14 Z-2712/2018

Por. č. 4 :

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 215/18 z dňa 24.08.2018, Ex. úrad v Michalovciach so sídlom Kpt. Nálepku 22, 071 01 Michalovce, súd. ex. Mgr. Marcela Zummerová, v prospech Ivnamik, s.r.o., Exnárova 7/6621, 080 01 Prešov čz: 80/18

Iné údaje : Bez zápisu

Poznámka : Bez zápisu.

Poznámka znalca :

V súvislosti s vyššie uvedenými údajmi znalec na vysvetlenie uvádza, že všetky údaje z príslušného potvrdeného výpisu z LV č. 174, sú zámerne v ZP uvádzané presne v takom znení a forme, ako sú na predmetnom výpise v LV aj zapísané, t.j. aj s prípadnými chybami ako výstup z počítača bez diakritických a interpunkčných znamienok, bez dlžňov, mäkkeňov, čiarok, atď., pretože znalec, ani nikto ďalší okrem orgánu štátnej správy na úseku katastra nie je kompetentný na týchto údajoch nič meniť. Potvrdený výpis z LV je verejnou listinou vo vydanej forme a znení do odstránenia chýb a ich údaje sú hodnoverné a záväzné pre každého. Nejedná sa teda o žiadne chyby pri písaní ZP, ale o chyby, resp. nepresnosti vo vydanom výpise z LV.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku a zameranie nehnuteľností vykonal znalec dňa 28.08.2020 na základe objednávky objednávateľa, zo dňa 12.08.2020.

Predmet ohodnotenia bol identifikovaný na mieste za priamej účasti pána Michala Klimu - konateľ spoločnosti " Art Frame A & M, s. r. o., Masarykova 1339/76, Michalovce ".

Meranie dĺžok a výšok bolo vykonané pásmom.

Fotodokumentácia súčasného stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 28.08.2020.

d). Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Konateľ spoločnosti pri fyzickej obhliadke predložil čiastočnú Projektovú dokumentáciu, pozostávajúcu z výkresovej časti (situáciu, pôdorysy, rezy, pohľady) na zmenu užívania stavby " Dielňa, sklad - výroba rámov a líst pre umeleckých maliarov " na pozemku parc. č. 472, k. ú. Jovs, zároveň predložil Stavebné povolenie, Kolaudačné povolenie na zmenu užívania predmetnej stavby.

Stavebné povolenie, Kolaudačné povolenie a pôdorysný náčrt pôvodnej stavby " Kravína - teľatníka " neboli predložené. Konateľ spoločnosti sa vyjadril, že pôvodné povolenia pri kúpe nehnuteľností mu neboli predložené. Tieto doklady sa na Obecnom úrade obce Jovsa ani nenachádzajú.

Znalec predmetné nehnuteľnosti zameral, porovnal skutkový stav s kópiou katastrálnej mapy. Skopíroval predložený náčrt zakreslil na formát A4, náčrty sú súčasťou tohto znaleckého posudku.

Skutkový stav bol porovnaný s právny stavom. Konštatujem súlad

e) Údaje katastra nehnuteľností :

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

V zmysle predložených dokladov je nehnuteľnosť - " Stavba Kravín - Tel'atník, súp. č. 291, vybudovaná na parc. CKN č. 472 " s príslušenstvom a pozemky, parc. CKN č. 466/13, 469, 472, 1064 vedených na LV č. 174 v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, za účelom dobrovoľnej dražby.

Uvedené ťarchy nemajú negatívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti.

Predmetné nehnuteľností sú vo vlastníctve, pod :

4 Art Frame A & M, s. r. o., Masarykova 1339/76, Michalovce, PSČ 071 01
IČO : 47 568 224
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Znalec pri obhliadke zdokumentoval a porovnal skutkový stav s právnym stavom. Konštatujem súlad.

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

A.) STAVBY

Súp.č.	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest. stavby
291	472	2	Kravín - tel'atník		1

Ploty : Oplotenie areálu na parc. CKN č. 466/13

Studňa : Kopaná studňa

Vonkajšie úpravy : Prípojka vody, Prípojka kanalizácie, Prípojka elektro NN - vzdušná, Prípojka elektro NN - zemná, Domáca vodáreň, Spevnené plochy - Panelová plocha

B.) POZEMKY

Parc. č.	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiestn. pozemku	Prísl. k ZÚ
466/13	5 120	Zastavaná plocha a nádvoria		18	2
469	23	Zastavaná plocha a nádvoria		99	2
472	539	Zastavaná plocha a nádvoria		16	2
1064	20	Zastavaná plocha a nádvoria		22	1

C.) TRVALÉ PORASTY

Trvalé porasty nie sú predmetom ohodnotenia.

g). Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností (stavieb), ktoré nie sú vlastnícky podložené :

Budovy, stavby, sú vlastnícky usporiadané. Neboli zistené ďalšie Budovy a Stavby vo vlastníctve, na ktoré by bolo uplatňované, resp., by sa malo uplatňovať záložné právo,

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (Poľnohospodárskych stavieb, resp. Stolárskych stavieb so skladosm) :

Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pre stanovenie Kombinovanej a Porovnávacej metódy, nie sú doklady o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, ktoré sú identifikovateľné.

Podklady z prevodu ako aj o prenájme bolo možné získať len z internetu

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

V tomto prípade stanovujem Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou Polohovej diferenciácie, Porovnávacou metódou ako aj Kombinovanou metódou z podkladov získaných z internetu.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Kravín - tel'atník, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472

2.1.1.1 Kravín - tel'atník, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472

POPIS STAVBY

Jedná sa o nehnuteľnosť, " Kravín - tel'atník, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472, podľa oficiálneho platného názvu vedeného podľa LV č. 174. Celková zastavaná plocha, vrátane prístrešku je 666,16 m².

Jedná sa tzv. Zlúčenú stavbu pozostávajúcu z dvoch konštrukčne odlišných častí, a to .

A.) Murovaná stavba – Kravín -- tel'atník

B.) Ocelového prístrešku

Stavba bola pôvodne vybudovaná pre chov hovädzieho dobytku, pre chov malých telia, pre potreby JRD a následne Štátneho majetku. Podľa miestneho zisťovania u starších obyvateľov obce Jovsa som zisťoval predpokladaný rok výstavby predmetnej stavby a títo mi prehlásili, že predmetná stavba bola vybudovaná na začiatku 70 tých rokov, z toho dôvodu určujem rok výstavby a uvedenia do prevádzky rok 1970.

V skutočnosti má byť správny názov stavby " Dielňa, sklad - výroba rámov a líst pre umeleckých maliarov ", súp. č. 291 na pozemku parc. CKN č. 472, k. ú. Jovsa, za účelom dobrovoľnej dražby.

Jedná sa o jednopodlažnú stavbu (1 nadzemné podlažie). o zastavanej celkovej ploche 6 666,16 m². Stavba ako celok s príslušenstvom je vybudovaný na rovinatom teréne.

Na zmenu výstavby predmetnej stavby boli vydané :

**** Stavebné povolenie na zmenu stavby " Kravín - tel'atník " na stavbu " Dielňa, sklad - výroba rámov a líst pre umeleckých maliarov " na pozemku parc. č. 472, k. ú. Jovsa, vydané Obcou Jovsa, 072 32 Jovsa, pod č. j. 179/2015, zo dňa 26.11.2015..**

**** Kolaudačné rozhodnutie, pre " Art Frame A & M, s. r. o., Masarykova 1339/76, Michalovce, " -povolenie na užívanie stavby " Dielňa, sklad - výroba rámov a líst pre umeleckých maliarov " na pozemku parc. č. 472, k. ú. Jovsa, vydané Obcou Jovsa, 072 32 Jovsa, pod č. j. 293/2015, zo dňa 29.02.2016..**

Poznámka :

Jedná sa o zmenu stavby v tzv. Predmetoch krátkodobej životnosti - vnútorné vybavenie budovy, boli zrealizované v roku 2016, jedná sa o ... Okná, dvere, vnútorné keramické obklady, podlahy, dlažby, vybavenie sociálneho zariadenia, atď. Životnosť týchto prvkov je menšia ako 60 rokov a je závislá od druhu jednotlivého prvku.

Táto zmena sa nedotýka Predmetov dlhodobej životnosti, kde sa má jednať o Základy, Zvislú nosnú konštrukciu, Vodorovnú nosnú konštrukciu - stropy, tieto prvky sú z pôvodnej stavby. ďalej tam patria aj schody, ktoré sa v tomto prípade nevyskytujú. Tieto prvky boli zrealizované v roku 1970. Životnosť týchto prvkov je väčšia ako 100 rokov.

Pôvodne sa jednalo o Poľnohospodársku stavbu " Kravín - tel'atník, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472 ", vybudovanú v rokoch 1978 - 1980, presný a oficiálny doklad o výstavbe nie je archivovaný. Predmetná stavba po roku 1990 malá troch vlastníkov.. ktorí so doklady o výstavbe vzájomne neprekladali.

Súčasný stav vôbec nezodpovedá pôvodnému názvu predmetnej stavby, na stavbe predchádzajúci vlastníci vykonávali veľké prestavby a rekonštrukcie. Predchádzajúci vlastník predmetnú stavbu prevádzkoval na výkup a sušiareň liečivých rastlín pre následnú výrobu čajov.

Súčasný vlastník " Art Frame A & M, s. r. o., Masarykova 1339/76, Michalovce, " pre rekonštrukciu si vybavil povolenie na zmenu užívania stavby " Dielňa, sklad - výroba rámov a líst pre umeleckých maliarov " na pozemku parc. č. 472, k. ú. Jovsa, vydané Obcou Jovsa, 072 32 Jovsa, pod č. j. 293/2015, zo dňa 29.02.2016..

A.) Murovaná stavba – Kravín - teľatník.

Konštrukčné riešenie, technický popis a stav opotrebovania.

Podzemné podlažie - nie je vybudované.

1. Nadzemné podlažie.

Dispozičné riešenie. Na podlaží sa nachádzajú prevádzkové výrobné, sociálne a hygienické priestory ako aj administratívne priestory danej prevádzky. Presný názov jednotlivých miestností je uvedený v priloženom náčrte - pôdoryse predmetnej stavby. Zastavaná plocha tejto časti je 560,08 m²

Konštrukčne sa jedná o dvoj trakt s nosnými obvodovými stenami a strednou nosnou stenou, na ktorých je uložená stropná vodorovná konštrukcia, realizovanú klasickou formou výstavby ako murovaná stavba z tehál.

Stavba nie je podpivničená, je založená na základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je vybudovaná ako u stavby bez podpivničenia s priemernou výškou do 50 cm, podmurovka je vybudovaná z betónovej konštrukcie, je omietnutá Nosná obvodová konštrukcia je vybudovaná z tehelného muriva so skladobnou hrúbkou muriva nad 40 do 50 cm. Vodorovné konštrukcie sú montované zo stropných železobetónových panelov, s rovným podhl'adom. Vnútorne deliace priečky sú vybudované z tehál. Vnútorne omietky sú vápenné, hladké. Vnútorne keramické obklady sa nachádzajú v sociálnom hygienickom zariadení.

Strecha je tvaru sedlového a je vybudovaná z drevenej tesárskej konštrukcie (typu nosných prvkov vzpery), so skráteným väzným trámom, tzv. bačkotou.

Strešný plášť je so strešnou krytinou z trapézového vlnitého plechu, osadeného na vodorovné laťovanie. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a nie sú úplné, žľaby a zvody sa nevyskytujú, rozpracovanosť stanovujem na 85,0 %.. Vonkajšie omietky sú na všetkých obvodových stenách z vápenno cementovej hladkej omietky sú bez konečnej povrchovej úpravy, omietky sú z výmerou nad 2/3 omietanej plochy, časť vonkajších omietok je novo zrealizovaná a časť je pôvodná, pôvodné omietky na konci budovy sú mierne poškodené, rozpracovanosť stanovujem na 85,0 %. Vonkajší obklad sa nevyskytuje. Okná v prevládajúcej výmere sú drevené zdvojené a čiastočne sú plástové s vákuovým zasklením, sú bez žalúzií. Na oknách sú osadené kovové mreže. Vstupné dvere sú drevené z tvrdého dreva, vnútorne dvere sú drevené plné, sú sadené do kovových zárubní .

Vykurovanie je ústredné z kotla na pevné palivo, vykurovacie telesa sú oceľové radiátory zn. KORADO. Je možnosť osadenia aj plynového kotla, do kotolne je zabezpečený prívod zemného plynu.

Podlahy v prevládajúcej výmere v dielenskej časti sú betónové s povrchovou úpravou z cementového poteru, v sociálnej časti sú z keramickej dlažby. Schody do povalového priestoru nie sú vybudované, prístup je iba obyčajným rebríkom.

Objekt je istený bleskozvodom proti atmosférickým výbojom. Elektroinštalácia je svetelná a motorická s poistkovými automatmi spoločnými pre celú stavbu Rozvod teplej a studenej vody je z centrálneho zdroja a je vybudovaný z plástového potrubia. Zdrojom teplej vody je 120 l elektrický zásobník, bojler.

Rozvod zemného plynu je vybudovaný do kotolne.

V sociálnom zariadení sú namontované umývadla, sprchy a záchodové misy, s pákovými nerezovými batériami. Rozvody STA, zabezpečovacieho zariadenia a domáceho telefónu nie sú zrealizované

Životnosť stavby bola stanovená na základe charakteristiky a je 80 - 100 rokov.

U prvkov dlhodobej životnosti je potrebné vychádzať dátumu výstavby, t. j. výstavby a uvedenia do prevádzky a z dátumu zmien. U prvkov krátkodobej životnosti je potrebné vychádzať z dátumu ich zrealizovania.

Na základe uskutočnenej fyzickej obhliadky, stavu konštrukčných prvkov dlhodobej (rok pôvodnej výstavby je 1970) a krátkodobej životnosti (z roku 2016, keď sa vykonala veľká rekonštrukcia a modernizácia), vo výpočte opotrebenia uvažujem so stanovením životností analytickou metódou. Tento výpočet opotrebenia má zásadný vplyv na stanovenie Technickej hodnoty a tým aj konečnej VŠH.

Tieto dátumy som aplikoval vo výpočte stanovenia opotrebenia analytickou metódou..

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
57,80 * 9,69 * 0,275	154,02
Vrchná stavba	
57,80 * 9,69 * 2,46	1 377,80
9,69 * 6,58 * 0,87	55,47
Zastrešenie	
57,80 * 9,69 * 3,139/2	879,05
Obstavaný priestor stavby celkom	2 466,34

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	57,80 * 9,69	560,08	Repr. 2,46		2,46

Priemerná zastavaná plocha: $(560,08) / 1 = 560,08 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(560,08 * 2,46) / (560,08) = 2,46 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 560,08) = 0,9629$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,46) = 1,1537$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	12,88
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	29,71
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	13,87
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,93
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,38
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,50
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,75	2,25	2,23
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,85	1,70	1,68
12	Vráta	3,00	0,10	0,30	0,30
13	Okná	3,00	0,60	1,80	1,78
14	Povrchy podláh	3,00	0,85	2,55	2,53
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,94
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00

20	Vnútorný plynovod	0,00	0,10	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,50	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,95
Ďalšie konštrukcie					
26	Vykurovanie	-	-	3,00	2,97
27	Vnútorná kanalizácia	-	-	1,20	1,19
28	Vnútorný vodovod	-	-	1,20	1,19
29	Ohrev TUV	-	-	0,90	0,89
30	Vnútorný plynovod	-	-	0,15	0,15
31	Vybavenie kuchyne	-	-	0,50	0,50
32	Hygienické zariadenie	-	-	2,50	2,48
Spolu		100,00		100,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,95 / 100 = 1,0095$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU \cdot k_{CU} \cdot k_v \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 \cdot 2,629 \cdot 1,0095 \cdot 0,9629 \cdot 1,1537 \cdot 0,939 \cdot 0,95$$

$$VH = 179,3941 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	12,88	1970	175	50	3,68
2	Zvislé konštrukcie	29,71	1970	140	50	10,61
3	Stropy	13,87	1970	140	50	4,95
4	Zastrešenie bez krytiny	6,93	1970	110	50	3,15
5	Krytina strechy	2,38	1970	60	50	1,98
6	Klmpiarske konštrukcie	0,50	2016	55	4	0,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,96	2016	65	4	0,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,23	2016	50	4	0,18
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2016	0	0	0,00
10	Schody	0,00	2016	0	0	0,00
11	Dvere	1,68	2016	65	4	0,10
12	Vráta	0,30	2016	50	4	0,02
13	Okná	1,78	2016	65	4	0,11
14	Povrchy podláh	2,53	2016	50	4	0,20
15	Vykurovanie	0,00	2016	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,94	2016	50	4	0,48
17	Bleskozvod	0,99	2016	50	4	0,08
18	Vnútorný vodovod	0,00	2016	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	2016	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	2016	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	2016	0	0	0,00

22	Vybavenie kuchýň	0,00	2016	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2016	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	2016	0	0	0,00
25	Ostatné	4,95	2016	30	4	0,66
26	Vykurovanie	2,97	2016	35	4	0,34
27	Vnútorňa kanalizácia	1,19	2016	50	4	0,10
28	Vnútorňový vodovod	1,19	2016	30	4	0,16
29	Ohrev TUV	0,89	2016	25	4	0,14
30	Vnútorňový lplynovod	0,15	2016	25	4	0,02
31	Vybavenie kuchyne	0,50	2016	15	4	0,13
32	Hygienické zariadenie	2,48	2016	25	4	0,40
	Opotrebenie					27,77%
	Technický stav					72,23%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$179,3941 \text{ €/m}^3 * 2466,34 \text{ m}^3$	442 446,84
Technická hodnota	$72,23 \% \text{ z } 442 446,84 \text{ €}$	319 579,35

2.1.1.2 Ocelový prístrešok, súp. č. 291, na parc CKN č. 472

POPIS STAVBY

B.) Ocelový prístrešok

Stavba Ocelový prístrešok bola vybudovaná na parc. CKN č. 472 v roku 1980. Jedná sa o jednopodlažnú stavbu, typu Hala, so zastavanou plochou 106,08 m², t.j. do 150 m² a so svetlou výškou nad 160 cm. Stavba slúži na uskladnenie materiálu potrebného pre spracovanie a ostatných drobných materiálov. Stavba bola pôvodne vybudovaná v roku 1970.

Konštrukčné riešenie, technický popis a stav opotrebovania.

Stavba je založená na základových pásoch bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti a bez betónovej podmurovky. Obvodový plášť je vybudovaný z ľahkej ocelevej skeletovej konštrukcie bez obvodového plášťa. Strechy nie sú vybudované. Strecha je sedlová, bez možnosti podkrovia, je vybudovaná z ľahkej ocelevej konštrukcie so strešnou krytinou z vlnitého laminátu, uloženého na vodorovné drevené laťovanie. Klampiarske konštrukcie nie sú zrealizované. Vonkajšie a vnútorné úpravy povrchov sú z náteru. Dvere, Okná, Vráta nie sú vybudované. Podlahy sú hrubé betónové. Vykurovanie, Rozvod vody a kanalizácie a Rozvod plynu nie sú vybudované. Elektroinštalácia je svetelná. Objekt nie je istený bleskozvodom proti atmosférickým výbojom. Zariadenia predmety nie sú žiadne.

Na stavbe bola vykonávaná pravidelná údržba a opravy v potrebnom rozsahu.

Opotrebovanie je primerané veku stavby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$10,40 * 10,20 * 0,25$	26,52

Vrchná stavba	
10,40*10,20*3,78	400,98
Zastrešenie	
10,40*10,20*1,155/2	61,26
10,40*10,20*0,05	5,30
Obstavaný priestor stavby celkom	494,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,40*10,20	106,08	Repr. 3,78		3,78

Priemerná zastavaná plocha:

$$(106,08) / 1 = 106,08 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(106,08 * 3,78) / (106,08) = 3,78 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 106,08) = 1,1462$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,78) = 1,3524$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	27,71
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,25	7,25	16,74
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	25,40
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	6,93
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,46
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,15	0,90	2,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,15	0,45	1,04
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,25	1,25	2,89
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,25	1,25	2,89
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00

25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	13,86
	Spolu	100,00		43,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 43,30 / 100 = 0,4330$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,4330 * 1,1462 * 1,3524 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 68,6371 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	27,71	1970	175	50	7,92
2	Zvislé konštrukcie	16,74	1970	140	50	5,98
3	Stropy	0,00	1970	0	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	25,40	2016	110	4	0,92
5	Krytina strechy	6,93	1970	60	50	5,78
6	Klampiarske konštrukcie	0,46	1970	55	50	0,42
7	Úpravy vnútorných povrchov	2,08	2016	65	4	0,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,04	2016	50	4	0,08
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1970	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1970	0	0	0,00
11	Dvere	0,00	1970	0	0	0,00
12	Vráta	0,00	1970	0	0	0,00
13	Okná	0,00	1970	0	0	0,00
14	Povrchy podláh	2,89	1970	55	50	2,63
15	Vykurovanie	0,00	1970	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	2,89	2016	50	4	0,23
17	Bleskozvod	0,00	2016	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1970	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1970	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1970	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1970	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1970	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1970	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1970	0	0	0,00
25	Ostatné	13,86	2016	50	4	1,11
	Opotrebenie					25,20%
	Technický stav					74,80%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68,6371 \text{ €/m}^3 * 494,06 \text{ m}^3$	33 910,85
Technická hodnota	$74,80 \% \text{ z } 33 910,85 \text{ €}$	25 365,32

2.1.1.3 Vyhodnotenie - Kravín - teľatník, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Kravín - teľatník, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472	442 446,84	319 579,35
2.	Oceľový prístrešok, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472	33 910,85	25 365,32
	Spolu	476 357,69	344 944,67

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie areálu na parc. CKN č. 466/13

Jedná sa o oplotenie areálu, je vybudované, zo strojového pletiva na betónových stĺpikoch, kotvených do betónového základu okolo stĺpikov. Celková dĺžka je 295,0 m, výška je 160,0 cm.

Oplotenie bolo vybudované v roku 1970.

Na oplotení v predchádzajúcom období nebola vykonávaná pravidelná údržba a opravy v potrebnom rozsahu. Životnosť stavby stanovujem na 55 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	295,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	472,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 295 m
 Pohľadová plocha výplne: $295,0 \cdot 1,60 = 472,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
 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 [%]
Oplotenie areálu na parc. CKN č. 466/13	1970	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(295,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 472,00 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,629 \cdot 0,95$	19 642,83
Technická hodnota	$9,09 \% \text{ z } 19 642,83 \text{ €}$	1 785,53

2.2.2 Kopaná studňa

Jedná sa o kopanú studňu o priemere 1100 mm, hĺbka studne je 10,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 1100 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
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	1970	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m}) \cdot 2,629 \cdot 0,95$	2 880,92
Technická hodnota	50,00 % z 2 880,92 €	1 440,46

2.2.3 Prípojka vody

Jedná sa o Vodovodnú prípojku do Kravína - teľatníka, ktorá je napojená na vlastnú kopanú studňu, je situovaná na pozemku, parc. C KN 466/13. Celková dĺžka je 10,50 m o priemere DN 25 mm z ocelového potrubia, do užívania bola daná 2016.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
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	2016	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	1 088,05
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1\,088,05 \text{ €}$	979,25

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Jedná sa o Kanalizačnú prípojku od stavby - Kravína - tel'atníka, ktorá je napojená na verejný obecný kanalizačný rozvod, je situovaná na pozemkoch, parc. C KN č. 466/13.

Celková dĺžka je 65,00 m o priemere DN 150 mm z kameninového potrubia, do užívania bola daná 2016.

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: 65,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koefficient 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	2016	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	5 712,77
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 5\,712,77 \text{ €}$	5 255,75

2.2.5 Prípojka elektro NN - vzdušná

Jedná sa o Vzdušnú prípojku elektro NN do stavby Kravína - tel'atníka doj skrine RISS, Prípojka je situovaná na parc. CKN č. 466/13, je napojená na verejný obecný rozvod. Káblková prípojka je vybudovaná ako podzemná z Al 4 x 10 mm*mm. Celková dĺžka je 22,00 m, do užívania bola daná v roku 2016.

Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 22,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
 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 elektro NN - vzdušná	2016	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 2,629 * 0,95$	492,32
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 492,32 \text{ €}$	452,93

2.2.6 Plynová prípojka

Jedná sa o Plynovú prípojku do stavby Kravína - tel'atníka, ktorá je napojená na verejný obecný rozvod, je situovaná na pozemku, parc. C KN 466/13. Celková dĺžka je 22,0 m o priemere DN 50 mm z ocelového potrubia, do užívania bola daná 2016.

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: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 22,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
 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 [%]
Plynová prípojka	2016	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 17,26 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	948,37
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 948,37 \text{ €}$	853,53

2.2.7 Prípojka elektro NN podzemná

Jedná sa o Podzemnú prípojku elektro NN do Rozvodnej skrine RISS a z tejto rozvodnej skrine do stavby Kravína - teľatníka, Prípojka je situovaná na parc. CKN č. 466/13, je napojená na Trafo stanicu je vybudovaná ako podzemná z Al 4 x 25 mm*mm. Celková dĺžka je 345,00 m, do užívania bola daná v roku 2016. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm
Počet merných jednotiek: 345,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koefficient 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 elektro NN podzemná	2016	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$345 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 2,629 * 0,95$	15 733,82
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 15 733,82 \text{ €}$	14 160,44

2.2.8 Domáca vodáreň**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
 Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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 [%]
Domáca vodáreň	2016	4	26	30	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,629 * 0,95$	551,31
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 551,31 \text{ €}$	477,82

2.2.9 Spevnené plochy - Panelová plocha**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: $480 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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 [%]
Spevnené plochy - Panelová plocha	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$480 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$	25 067,41
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 25 067,41 \text{ €}$	4 178,74

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Kravín - tel'atník, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472	476 357,69	344 944,67
Oplotenie areálu na parc. CKN č. 466/13	19 642,83	1 785,53
Kopaná studňa	2 880,92	1 440,46
Prípojka vody	1 088,05	979,25
Prípojka kanalizácie	5 712,77	5 255,75
Prípojka elektro NN - vzdušná	492,32	452,93
Plynová prípojka	948,37	853,53
Prípojka elektro NN podzemná	15 733,82	14 160,44
Domáca vodáreň	551,31	477,82
Spevnené plochy - Panelová plocha	25 067,41	4 178,74
Celkom za Vonkajšie úpravy	49 594,05	26 358,46
Celkom:	548 475,49	374 529,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností :

Jedná sa o nehnuteľnosť, " Kravín - tel'atník, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472, podľa oficiálneho platného názvu vedeného podľa LV č. 174.

Jedná sa tzv. Zlúčenú stavbu pozostávajúcu z dvoch častí, a to .

A.) Murovaná stavba - Kravína tel'atníka

B.) Ocelového prístrešku

V skutočnosti má byť správny názov stavby " Dielňa, sklad - výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov ", súp. č. 291 na pozemku parc. CKN č. 472, k. ú. Jovsa, za účelom dobrovoľnej dražby.

Jedná sa o jedno podlažnú stavbu (1 nadzemné podlažie). o zastavanej ploche 666,16 m². Stavba ako celok s príslušenstvom je vybudovaný na rovinatom teréne.

Jovsa leží v severnej časti Východoslovenskej nížiny, severovýchodne od Zemplínskej šíravy, pod južnými výbežkami Vihorlatu, v Košickom územnom celku, 18 km východne od okresného mesta Michalovce... Nadmorská výška v strede obce je 138 m n. m., v chotári 110-1071 m n. m. Severnú časť chotára tvoria strmé, značne členené južné svahy Vihorlatu. Pahorkatina na úpätí prechádza na juho-západ do Podvihorlatskej prepadliny, ktorá zaplňa Zemplínska šírava. V južnej časti chotára na aluviálnej nive potoka ja od roku 1953 na ploche 260,23 ha chránené nálezisko Pod Hrabínami s výskytom bledule jarnej.

Smerom na sever vedie cez našu obec trasa na známe vyhľadávané turistické miesto Morské oko. Na tejto trase za obcou Jovsa a medzi susednou obcou Poruba pod Vihorlatom sa nachádza najväčšie miesto výskytu bledule jarnej v SR. Aj táto oblasť ma charakter chránenej krajinej oblasti.

V obci sa na chránenom území nachádza aj termálny prameň, ktorý vyviera z hĺbky okolo 400 metrov a ktorého voda ma určite nespochybniteľné liečivé účinky. (Vid'. stránku: Život v prírode)

Ohodnocovaná stavba ako celok je vybudovaná na rovinatom teréne s orientáciou výrobných priestorov čiastočne vhodnou a čiastočne nevhodnou. Okolie budovy je rovinaté. Predmetný areál je vybudovaný na pozemkoch na parc. CKN 466/13, 469, 472 vedených ako zastavané plochy a nádvoria, mimo zastavaného územia obce.

Pozemok parc. CKN č. 1064 nemá nič spoločné s ohodnocovanou stavbou, nachádza sa v samotnej obci pred rodinnými domami, na LV je vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, v skutočnosti sa jedná o časť obecnej komunikácie o výmere 20 m², na akom základe bol zahrnutý do záložného práva znalcovi nie je známe. tento pozemok je potrebné odovzdať do obecného majetku.

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia obce Jovsa v jej južnej časti na okraji obce, v tesnom susedstve s obcou ČOV.

Občianska vybavenosť je na úrovni vidieckej obce. V obci je Matričný úrad, Pošta, tri predajne potravín, Pohostinstvo PIZZA KASINO, Bár, Základná škola s ročníkmi 1-9, Materská škola, Lesná správa, Drevovýroba, známa Tlačiareň rôznych druhov tlačív a materiálov, Grecko katolícky kostol 1837, Dom smútku, Čistička odpadových vôd a samozrejme v obci pôsobí aj niekoľko súkromných podnikateľov, ktorí poskytujú rôzne služby, či už v kovo výrobe, drevo výrobe a pod.

V lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, prach atď. Prírodná lokalita (les, park, vodné plochy) sa v bezprostrednom okolí nachádzajú, Kvalita životného prostredia je pomerne dobrá.

Jedná sa o stavebné územie obcí s počtom obyvateľov cca 829, t. j. do 5 000 obyvateľov.

Užívanie pozemkov nie je obmedzené.

. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné obecné a štátne komunikácie je dobré a sú aj primerané dochádzkové vzdialenosti k hromadnej autobusovej doprave. Koeficient dopravných vzťahov, *pozemky v širšom okolí centra obce s autobusovou prímestskou dopravou.*

Ohodnocovaná stavba je napojená na inžinierske siete nasledovne, prípojka vody je v súčasnosti napojená na vlastnú studňu, Kanalizačná prípojka je v súčasnosti napojená na verejnú obecnú sieť.

Prípojka elektro NN je riešená z dvoch odberných miest. V prvom prípade je napojená vzdušným vedením na verejný obecný vzdušný rozvod a v druhom prípade na Trafostanicu Východoslovenskej energetickej siete. Plynová prípojka je vybudovaná, je napojená verejný obecný rozvod.

Nezamestnanosť obce je teraz v rozsahu je do 10,0 %. Obec Jovsa je v danom prostredí s bežným hlukom od dopravy. Výhodou polohy je tiché a kludné prostredia, minimálna zaťaženosť emisiami

Trh s nehnuteľnosťami v danom mieste, t. j. regióne a v danom čase vykazuje veľmi znížený dopyt ako je ponuka, trh s nehnuteľnosťami v danom čase, danom mieste a v daných podmienkach je utlmený. .

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Nehnuteľnosť je situovaná mimo zastavaného územia obce v okrajovej zóne rodinných domov obce Jovsa so štandardným vybavením zodpovedajúcim vidieckej oblasti. Predmetná nehnuteľnosť je priemerná.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Lokalita sa nachádza v ochrannom pásme - chráneného územia. Toto ochranné pásmo nemá žiaden negatívny vplyv na predmetnú činnosť danej a prípadne podobnej prevádzke. Stavebná uzávera nie je vyhlásená. bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Ďalšie riziká nezistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie.

Priemerný koeficient Kpd, je pre ostatné obce bežne 0,15 - 0,20 podľa ÚSI ŽU v Žiline, Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre ostatné prevádzkové stavby.

Na predmetnej stavbe ako celku bola vykonávaná primeraná údržba a opravy., v potrebnom rozsahu. Záverom konštatujem, že na základe celkového zhodnotenia - analýzy polohy nehnuteľnosti, , vykonávanej opravy, údržby a hlavne zabezpečeného stráženia, ako aj ostatných vplyvov, konštatujem, že sa jedná o priemernú nehnuteľnosť a vzhľadom na miestne podmienky, použijem priemernú hodnotu, teda 0,175

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,175

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,175 + 0,350)	0,525
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,350
III. trieda	Priemerný koeficient	0,175
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,096
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,175 - 0,158)	0,018

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 nižší	IV.	0,096	13	1,25
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,096	30	2,88
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,175	7	1,23
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,175	6	1,05
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,175	10	1,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,350	9	3,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,525	6	3,15
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,175	5	0,88
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,525	6	3,15
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,175	7	1,23
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,096	7	0,67
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,096	10	0,96
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,175	8	1,40

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,525	9	4,73
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,175	8	1,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,175	7	1,23
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,096	4	0,38
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,175	20	3,50
Spolu				180	36,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 36,77 / 180$	0,204
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 374\,529,12 \text{ €} * 0,204$	76 403,94 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je znaleckým odhadom súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$HV = OZ / k$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určujú z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určujú podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťovnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Hrubý výnos je stanovený odborným odhadom podľa ponuky prenájmu podobných stavieb (Poľnohospodárske stavby, resp. Dielne) podobného typu. Trh s nehnuteľnosťami v danom mieste, t. j. regióne a v danom čase vykazuje

veľmi znížený dopyt ako je ponuka, Trh s nehnuteľnosťami v danom čase, danom mieste a v daných podmienkach je utlmený.

V ponuke realitných kancelárií je jasne oddelená cena za nájom a cena za energie. Vo výpočte hrubého výnosu je preto zohľadnená cena prenájmu bez energií. Náklady boli stanovené odborným odhadom- prevádzkové (daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti), správne a náklady na údržbu.

Hrubý výnos

NA PRENÁJOM HALA O VÝMERE 650m², len 10 km od Michaloviec 2,08 €/m²/mes.

V danom prípade nakoľko sa v obci nenachádza záujemca, beriem vo výpočte tento údaj a mierne ho upravím na hodnotu 1,74 €/m² podlahovej plochy, z dôvodu nízkeho záujmu o prenájom, ako aj z toho dôvodu, väčšej vzdialenosti od mesta Michalovce..

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ]/rok	Nájomné spolu [€/rok]
Prenájom stavby	666,16*0,80*1,74	927,29	ks	12,00	11 127,48

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 11 127,48	1 112,75

Hrubý výnos stavby: 11 127,48 - 1 112,75 = 10 014,73 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Poistenie	0,20 % z (548 475,49 * 1,2)	1 316,34
Daň z nehnuteľnosti	271	271,00
Náklady na údržbu		
bežná údržba	0,95 % z (548 475,49 * 1,2)	6 252,62
Správne náklady		
správne náklady na chod prenajíateľa nehnuteľnosti	3,50 % z 10 014,73	350,52
Náklady spolu:		8 190,48

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 10 014,73	1 001,47

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
10 014,73	8 190,48	1 001,47	822,78

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:
Základná úroková sadzba ECB:
Miera rizika:

Neobmedzená
i = 0,00 %/rok
r = 3,60 %/rok

Zaťaženie daňou z príjmu:

 $d = 0,84 \text{ \%/rok}$

Úroková miera:

 $u = 0,00 + 3,60 + 0,84 = 4,44 \text{ \%/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

 $k = 4,44 / 100 = 0,0444$

Výnosová hodnota

 $HV = (OZ / k) = 822,78 / 0,0444 = 18\,531,08 \text{ €}$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 374 529,12 €

Výnosová hodnota (HV): 18 531,08 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{374\,529,12 - 18\,531,08}{18\,531,08} * 100 = 1\,921,09\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$ Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VSH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VSH_s = \frac{(5 * 18\,531,08) + (1 * 374\,529,12)}{5 + 1} = 77\,864,09 \text{ €}$$

3.1.3 POROVNÁVACIA METÓDA

POPIS

Porovnanie cien podobných stavieb ako je ohodnocovaná stavba je zrealizované z ponúk realitných kancelárií dostupných na webovom portáli www.reality.sk.

Z realitnej inzercie na internete sa nevyskytujú Poľnohospodárske budovy, resp. Dielne na opracovanie drevených výrobkov na predaj, resp. v obci Jovsa, resp. v blízkom okolí a tak sú vyhladané podobné stavby pre porovnanie s hodnotenou stavbou v lokalite severo východného Zemplína, resp. širšieho ako aj vzdialenejšieho okolia

Trh s nehnuteľnosťami v danom mieste, t. j. regióne a v danom čase vykazuje veľmi znížený dopyt ako je ponuka, Trh s nehnuteľnosťami v danom čase, danom mieste a v daných podmienkach je utlmený.

Predmetné stavby by mali zodpovedať ohodnocovaným nehnuteľnostiam. Z nájdených stavieb pre porovnanie sú vylúčené tie, ktoré nemajú presne uvedené údaje, z ktorých by bolo jasne čitateľné, či sa jedná o porovnateľné stavby a sú typovo úplne iné ako hodnotená stavba.

Poloha nehnuteľnosti: V tejto oblasti možno hovoriť o nižšom dopyte oproti ponuke. V obci sa nachádza prímestská hromadná doprava, základná občianska vybavenosť sa nachádza vo vedľajšej obci. Hodnotená stavba sa nachádza v okrajovej časti obce, v samotnej obci prevláda funkcia bývania.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Inzerované hodnoty nehnuteľností: pri porovnávaní sú použité ceny rodinných domov uvádzané v inzercii, kde je uvedené, čo inzerovaná cena zahŕňa.

Hlavné faktory porovnávania sú:

- ekonomické
- polohové
- konštrukčné a fyzické

Hlavné faktory porovnávania sú zohľadnené v prirážkach alebo zrážkach. Prirážka/zrážka vyjadruje, či je hodnotená nehnuteľnosť lepšia/horšia oproti porovnáwanej. Prirážka znamená, že hodnotená nehnuteľnosť je

lepšia ako nehnuteľnosť, s ktorou je porovnávaná a zrážka, že hodnotená nehnuteľnosť je horšia ako porovnávaná.

Ekonomické faktory porovnania- miera rizika predaja. Percentuálna zrážka je uvažovaná z dôvodu, že inzercia obsahuje províziu realitnej kancelárie a tiež navýšenie ponuky ako priestor na dohodu o cene.

Polohové faktory porovnania- vplyv polohy stavby v sídelnom útvare. Všetky porovnávané stavby sa nenachádzajú v rovnakej lokalite,. Percentuálna zrážka ani prirážka sa preto upravujú len mierne.

Konštrukčné a fyzické faktory porovnania vyplývajúce z času, kedy boli podobné stavby postavené uplatňujem formou zrážky pokiaľ je hodnotená nehnuteľnosť staršia (porovnávaná nehnuteľnosť je novostavbou). Prirážku uplatňujem pokiaľ je hodnotená nehnuteľnosť lepším typom podobnej stavby.

Zrážku.

Zrážku ani prirážku vyplývajúcu z kvality vybavenia neuplatňujem, pretože všetky porovnávané stavby sú podobné.

Porovnávaciu metódu pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetnej stavby beriem ako orientačnú, pretože nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady (kúpno-predajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných stavieb na veľkostne porovnateľných pozemkoch). Výška provízie realitných kancelárií nie je známa. Informácie uvedené v ponukách realitných kancelárií jasne nestanovujú veľkosti pozemkov (v de je veľkosť pozemku uvedená len orientačne), zastavaných plôch a úžitkových plôch. K niektorým údajom som sa musel dopracovať výpočtom.

Počet MJ stavby:

666,00 m² PP

Zoznam porovnávaných stavieb

Poľnohospodárska budova

Poľnohospodárska budova

30 000 €

Stav: kompletná rekonštrukcia, Typ: predaj, z dňa 11. 7. 2020 (č. 32843807)

Informácie o nehnuteľnosti

Úžitková plocha (m²)

600 m²

Zobraziť všetko

Ponúkam na predaj bývalý ovčín v tichom prostredí v katastri obce Mýtina v lokalite Košútovo, blízko obce Píla a vodnej nádrže Mýtina, iba 400 metrov od hlavného ťahu Zvolen - Košice. Ovčín je priestranný, výška stropu 380 cm, s dvoma vchodmi o veľkosti 300 x 330 cm a 210 x 280 cm. Rozmery budovy sú: 50 x 12 metrov. Možnosti využitia sú rôzne, vzhľadom na priestrannosť sa dá aj rozdeliť na viac prevádzok. Časť priestorov nad ovčínom je tiež prekrytá. Súčasťou ovčína je aj niekdajší bačovský byt, p...

Druh dokladu:

Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Poľnohospodárska budova

Dátum k dokladu:

2. 9. 2020

Počet MJ stavieb:

600,00 m² PP

Cena stavby podľa dokladu:

30 000,00 €

Odhadovaný podiel pozemku:

1 800,00 €

Cena stavby znížená o podiel pozemku:

28 200,00 €

Cena stavby na MJ:

47,00 €/m² PP

Poľnohosp. Objekt
Poľnohospodársky objekt
57 000 €

Stav: pôvodný stav, Typ: predaj, z dňa 6. 7. 2020 (č. 32821306)

Informácie o nehnuteľnosti

Úžitková plocha (m²)

960 m²

Zastavaná plocha (m²)

960

Zobraziť všetko

Ponúkame Vám na prenájom poľnohospodárske objekty Kurimany. Plocha: úžitková 960m², zastavaná 960m². Stav objektu: pôvodný stav. Konštrukcia objektu: tehlová. Betónová prístupová cesta. V blízkosti pozemku sa nachádza vodovod, elektrická prípojka, kanalizácia. Cena 57 000 € Vyberte si ---. Možný je aj predaj objektu v sume 47000eur.

Druh dokladu:	
Identifikácia dokladu:	Poľnohosp. objekt
Dátum k dokladu:	2. 9. 2020
Počet MJ stavieb:	960,00 m ² PP
Cena stavby podľa dokladu:	57 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	2 880,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	54 120,00 €
Cena stavby na MJ:	56,38 €/m ² PP

Na predaj hala

Na predaj hala po kompletnej rekonštrukcii, UK na tuhé palivo o výmere 605m² plus kancelária o výmere 45m², výška haly 3,5m, oplotený areál na periférii mesta Sobrance. Široké využitie aj ako výrobná hala- strojné zariadenie, zámočnícka dielňa, **stolárska** dielňa autoservis pneuservis alebo iba ako sklady

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	Na predaj hala
Dátum k dokladu:	2. 9. 2020
Počet MJ stavieb:	605,00 m ² PP
Cena stavby podľa dokladu:	120 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	1 815,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	118 185,00 €
Cena stavby na MJ:	195,35 €/m ² PP

Názov	Poľnohospodárska budova	Poľnohosp. Objekt	Na predaj hala
Cena porovnateľného majetku [€]	28 200,00 (ponuková cena)	54 120,00 (ponuková cena)	118 185,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ² PP]	47,00	56,38	195,35
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Polohové faktory	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	+ 13,00 % lepšie	+ 13,00 % lepšie	+ 10,00 % lepšie
Spolu:	+ 18,00 %	+ 18,00 %	+ 15,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ² PP]	55,46	66,53	224,65
Priemerná porovnateľná hodnota			115,54 €/m² PP

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² PP]:Poľnohospodárska budova: $47,00 + 47,00 \cdot (+0,0500 + 0,0000 + 0,1300) = 55,46 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$ Poľnohosp. Objekt: $56,38 + 56,38 \cdot (+0,0500 + 0,0000 + 0,1300) = 66,52 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$ Na predaj hala: $195,35 + 195,35 \cdot (+0,0500 + 0,0000 + 0,1000) = 224,65 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$ **Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² PP]:** $(55,46 + 66,52 + 224,65) / 3 = 115,54 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$ **VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		115,54 €/m ² PP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$VŠH_s = 666 \text{ m}^2 \text{ PP} \cdot 115,54 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$	76 949,64 €

3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	76 403,94
Porovnávacia metóda	76 949,64
Kombinovaná metóda	77 864,09

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie
VŠH stavieb = 76 403,94 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky vedené na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvoría POPIS

a.) Analýza polohy nehnuteľností :

Nehnuteľnosť " Pozemky, parc. CKN č. 469.472, 1064 vedené na LV č. 174 v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, za účelom dobrovoľnej dražby. Jedná sa o pozemky, ktoré sú súčasťou nehnuteľnosti ohodnocovanej stavby Kravín - teľatník.

Predmetná nehnuteľnosť - pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Jovsa v jej južnej časti na okraji obce, v tesnom susedstve s obecnou ČOV.

Občianska vybavenosť je na úrovni vidieckej obce. V obci je Matričný úrad, Pošta, tri predajne potravín, Pohostinstvo PIZZA KASINO, Bár, Základná škola s ročníkmi 1-9, Materská škola, Lesná správa, Drevozroba, známa Tlačiareň rôznych druhov tlačív a materiálov, Dom smútku, Čistička odpadových vôd a samozrejme v obci pôsobí aj niekoľko súkromných podnikateľov, ktorí poskytujú rôzne služby, či už v kovo výrobe, drevo výrobe a pod.

V lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, prach atď. Prírodná lokalita (les, park, vodné plochy) sa v bezprostrednom okolí nachádzajú, Kvalita životného prostredia je pomerne dobrá.

Jedná sa o stavebné územie obcí s počtom obyvateľov cca 829, t. j. do 5 000 obyvateľov.

. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné obecné a štátne komunikácie je dobré a sú aj primerané dochádzkové vzdialenosti k hromadnej autobusovej doprave. Koeficient dopravných vzťahov, pozemky v širšom okolí centra obce s autobusovou prímestskou dopravou. .

V obci sú vybudované verejné rozvody : Kanalizácie, Plynovodu a Energetická sieť a na okraji obce sa nachádza Trafostanica. Vodovod sa v obci nie je vybudovaný – nehnuteľnosť je napájaná z vlastného vodného zdroja zo studne,

V súčasnosti sú na predaj pozemky v k. ú. Jovsa, vedené na internete nasledovne :Pozemok v zastavanej časti obce Jovsa 32 000 €

Typ: Predaj, z dňa 1. 6. 2020 (č. 32592302)

Informácie o nehnuteľnosti

Druh - Pozemky pre rodinné domy

Reality Alpia Vám ponúka na predaj pozemok v intraviláne obce Jovsa, situovaný medzi domami, s rozmermi 15 x cca 200 m, vhodný na výstavbu rodinného domu. Pozemok je rovinatý, s dostupnými inžinierskymi sieťami pred pozemkom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
469	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
472	zastavaná plocha a nádvorie	539,00	1/1	539,00
Spolu výmera				562,00

Obec:

Jovsa

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
k_D 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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	2,5981
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5981$	8,63 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 469	$23,00 \text{ m}^2 * 8,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	198,49
parc. č. 472	$539,00 \text{ m}^2 * 8,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 651,57
Spolu		4 850,06

3.2.1.2 Pozemky vedené na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvoria - Dvor**POPIS****a.) Analýza polohy nehnuteľností :**

Nehuteľnosť " Pozemok, parc. CKN č. 466/13, vedené na LV č. 174 v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, za účelom dobrovoľnej dražby.

Jedná sa o pozemok vedený na LV ako 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, ktorý je súčasťou stavby Kravína - teľatníka.

Predmetná nehnuteľnosť - pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce Jovsa v jej južnej časti na okraji obce, v tesnom susedstve s obecnou ČOV.

Občianska vybavenosť je na úrovni vidieckej obce. V obci je Matričný úrad, Pošta, tri predajne potravín, Pohostinstvo PIZZA KASINO, Bár, Základná škola s ročníkmi 1-9, Materská škola, Lesná správa, Drevovýroba, známa Tlačiareň rôznych druhov tlačív a materiálov, Dom smútku, Čistička odpadových vôd a samozrejme v obci pôsobia aj niekoľko súkromných podnikateľov, ktorí poskytujú rôzne služby, či už v kovo výrobe, drevo výrobe a pod.

V lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, prach atď. Prírodná lokalita (les, park, vodné plochy) sa v bezprostrednom okolí nachádzajú. Kvalita životného prostredia je pomerne dobrá.

Jedná sa o stavebné územie obcí s počtom obyvateľov cca 829, t. j. do 5 000 obyvateľov.

Dopravné a komunikačné napojenie na verejné obecné a štátne komunikácie je dobré a sú aj primerané dochádzkové vzdialenosti k hromadnej autobusovej doprave. Koeficient dopravných vzťahov, pozemky v širšom okolí centra obce s autobusovou prímestskou dopravou.

V obci sú vybudované verejné rozvody : Kanalizácie, Plynovodu a Energetická sieť a na okraji obce sa nachádza Trafostanica. Vodovod sa v obci nie je vybudovaný – nehnuteľnosť je napájaná z vlastného vodného zdroja zo studne,

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
466/13	zastavaná plocha a nádvorie	5120,00	1/1	5120,00

Obec:

Jovsa

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 3,32 €/m²

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	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
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	0,80
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	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k _s	1,75
k _r koeficient reduktujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 0,80 * 1,20 * 1,75 * 1,00$	1,2209
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2209$	4,05 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 466/13	$5\,120,00 \text{ m}^2 * 4,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 736,00
Spolu		20 736,00

3.2.1.3 Pozemok vedený na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvoria - Obecná komunikácia POPIS

a.) Analýza polohy nehnuteľností :

Nehnuteľnosť " Pozemok, parc. CKN č. 1064 vedený na LV č. 174 v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, za účelom dobrovoľnej dražby.

Jedná sa o pozemok zatriedený ako 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

V danom prípade sa jedná o obecnú komunikáciu o pozemok v zastavanom území obce. Pozemok parc. CKN č. 1064 nemá nič spoločné s ohodnocovanou stavbou, nachádza sa v samotnej obci pred rodinnými domami - obecná komunikácia, na LV je vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, v skutočnosti sa jedná o časť obecnej komunikácie o výmere 20 m², na akom základe bol zahrnutý do záložného práva znalcovi nie je známe. tento pozemok je potrebné odovzdať obecného majetku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1064	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00

Obec:

Jovsa

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 3,32 €/m²

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	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
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	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k _s	1,00
k _n koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,7849
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,7849$	2,61 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1064	$20,00 \text{ m}^2 * 2,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52,20
Spolu		52,20

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty : " Stavby Kravína - Tel'atníka, súp. č. 291, vybudovanej na parc. CKN č. 472 " s príslušenstvom a pozemkami, parc. CKN č. 466/13, 469. 472, 1064 vedených na LV č. 174 v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, za účelom dobrovoľnej dražby.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Stanovenie kombinovanej a porovnávacjej metódy som spracoval z podkladov stiahnutých z internetu, podklady o prevode alebo prechode nehnuteľností zo strany vlastníkov, neboli predložené.

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

V tomto prípade som stanovil Všeobecnú hodnotu nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou z podkladov získaných z internetu, kombinovanou metódou z podkladov získaných z internetu.

Za najvhodnejšiu metódu na stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľností považujem metódu polohovej diferenciácie.

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

V prípade zistenia iného skutkového stavu hlavne vo vnútornom vybavení po vykonanej fyzickej obhliadky vlastník porušil zákaz nakladania alebo jej zaťaženia,

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola zvolená metóda polohovej diferenciácie.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť 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. Cena je vrátane DPH.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Kravín - tel'atník, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472		2 960,40	666,16	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky vedené na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvoria	469	23,00
Pozemky vedené na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvoria	472	539,00
Pozemky vedené na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvoria - Dvor	466/13	5 120,00
Pozemok vedený na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvoria - Obecná komunikácia	1064	20,00
1		

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Kravín - teľatník, súp. č. 291, na parc. CKN č. 472	70 368,71
Oploenie areálu na parc. CKN č. 466/13	364,25
Kopaná studňa	293,85
Prípojka vody	199,77
Prípojka kanalizácie	1 072,17
Prípojka elektro NN - vzdušná	92,40
Plynová prípojka	174,12
Prípojka elektro NN podzemná	2 888,73
Domáca vodáreň	97,48
Spevnené plochy - Panelová plocha	852,46
Spolu za Vonkajšie úpravy	5 377,13
Spolu stavby	76 403,94
Pozemky	
Pozemky vedené na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 469 (23 m ²)	198,49
Pozemky vedené na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 472 (539 m ²)	4 651,57
Pozemky vedené na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvorja - Dvor - parc. č. 466/13 (5 120 m ²)	20 736,00
Pozemok vedený na LV č. 174 - zastavané plochy a nádvorja - Obecná komunikácia - parc. č. 1064 (20 m ²)	52,20
Spolu pozemky (5 702,00 m²)	25 638,26
Všeobecná hodnota celkom	102 042,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	102 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvatisíc Eur	

V Stupave, dňa 12.09.2020

Ing. Michal Ižák



IV. PRÍLOHY

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka, zo dňa 12.08.2020.
- Stavebné povolenie na zmenu stavby " Kravín - tel'atník " na stavbu " Dielňa, sklad - výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov " na pozemku parc. č. 472, k. ú. Jovsa, vydané Obcou Jovsa, 072 32 Jovsa, pod č. j. 179/2015, zo dňa 26.11.2015..
- Kolaudačné rozhodnutie, pre " Art Frame A & M, s. r. o., Masarykova 1339/76, Michalovce, " -povolenie na užívanie stavby " Dielňa, sklad - výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov " na pozemku parc. č. 472, k. ú. Jovsa, vydané Obcou Jovsa, 072 32 Jovsa, pod č. j. 293/2015, zo dňa 29.02.2016..
- Znalecký posudok č. 62/2014, zo dňa 13.05.2014. spracovaný Ing. Františkom Mihaličom, pre účel zriadenia záložnej zmluvy.

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 174, k. ú. Jovsa, obec Jovsa ,okr. Michalovce, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 31.08.2020.
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu CKN č. 466/13, 469, 472, mapový list č. Jovsa, v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 12.08.2020
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu CKN č. 1064, mapový list č. Jovsa, v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 12.08.2020
- Kópia z katastrálnej mapy na pre celú obec Jovsa4, mapový list č. Jovsa, v k. ú. Jovsa, obec Jovsa, okr. Michalovce, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 12.08.2020
- Zameranie a nákres skutkového stavu - Pôdorysné náčrty vyhotovené znalcom.
- Fotodokumentácia - vyhotovená znalcom pri vykonanej fyzickej obhliadke, zo dňa 28.08.2020.
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

2020 01 713 530

U9, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
www.u9.sk

Ing. Michal Ižák
Marcheggská 70/
90031 Stupava

V Bratislave, dňa 12.08.2020
Vybavuje: Nikola Lubyova, 02/59490117

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40401

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
174	Michalovce	JOVSA	Jovsa

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
466/13	zastavaná plocha a nádvorie	5120	174
469	zastavaná plocha a nádvorie	23	174
472	zastavaná plocha a nádvorie	539	174
1064	zastavaná plocha a nádvorie	20	174

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
291	472	kravín-te?atník	174

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Art Frame A&M s.r.o
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

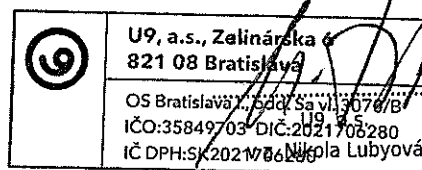
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

28.08.2020 o 12:00 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“. 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@drabnaspolocnost.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



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Michalovce
Obec: JOVSA
Katastrálne územie: Jovsa

Dátum vyhotovenia 31.08.2020
Čas vyhotovenia: 11:39:44

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 174

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.
466/ 13	5120	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		107
469	23	zastavaná plocha a nádvorie	99	2		107
472	539	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		107
1064	20	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 107 - Ochranné pásmo chráneného územia

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
291	472	2	kravín-teľatník		1

Legenda:

Druh stavby:

- 2 - Poľnohospodárska budova

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 Art Frame A&M, s.r.o., SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

P-520/2019 - Poznamenáva sa Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101759158/2019 z.d.18.07.2019, vykonateľné dňa 06.08.2019, Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice. - čz 123/2019, právoplatnosť zo dňa 21.08.2019, P-561/2019,č.z.-130/19 Kúpna zmluva V 683/14 z.d. 4.4.2014 Čz 24/14
Potvrdenie o zrušení stavby, OcÚ Jovsa,č.29/2015 z.d.27.11.2015, Z-4103/15,č.z.-15/16
Na stavbu kravín-teľatník - prečíslovanie stavby na základe žiadosti Obce Jovsa č.j.31/2015 z.d.4.12.2015, Z 4212/2015 - čz 17/2016

Titul nadobudnutia
Titul nadobudnutia
Titul nadobudnutia

ČASŤ C: ĽARCHY

por.č.:

- 4 Záložné právo V 2820/14 z.d.23.9.2014 v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17321123, č.431113 na pozemok CKN p.č.466/13,469,472,1064 a stavby: kravin-teľatník čs.271 na CKN p.č.472 a mostová váha čs.273 na CKN p.č.469 - Čz 73/14
- 4 Z-2712/2018 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 215/18 z dňa 24.08.2018, Ex. úrad v Michalovciach so sídlom Kpt. Nálepku 22, 071 01 Michalovce, súd. ex. Mgr. Marcela Zummerová, v prospech Ivnamik, s.r.o., Exnárova 7/6621, 080 01 Prešov čz: 80/18

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

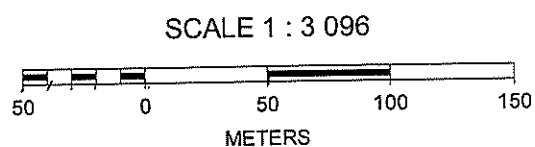
Bez zápisu.

súhlasí
s predloženým originálom
Mg. MICHAL 2020



Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Michalovce
Obec: JOVSA
Katastrálne územie: Jovsa



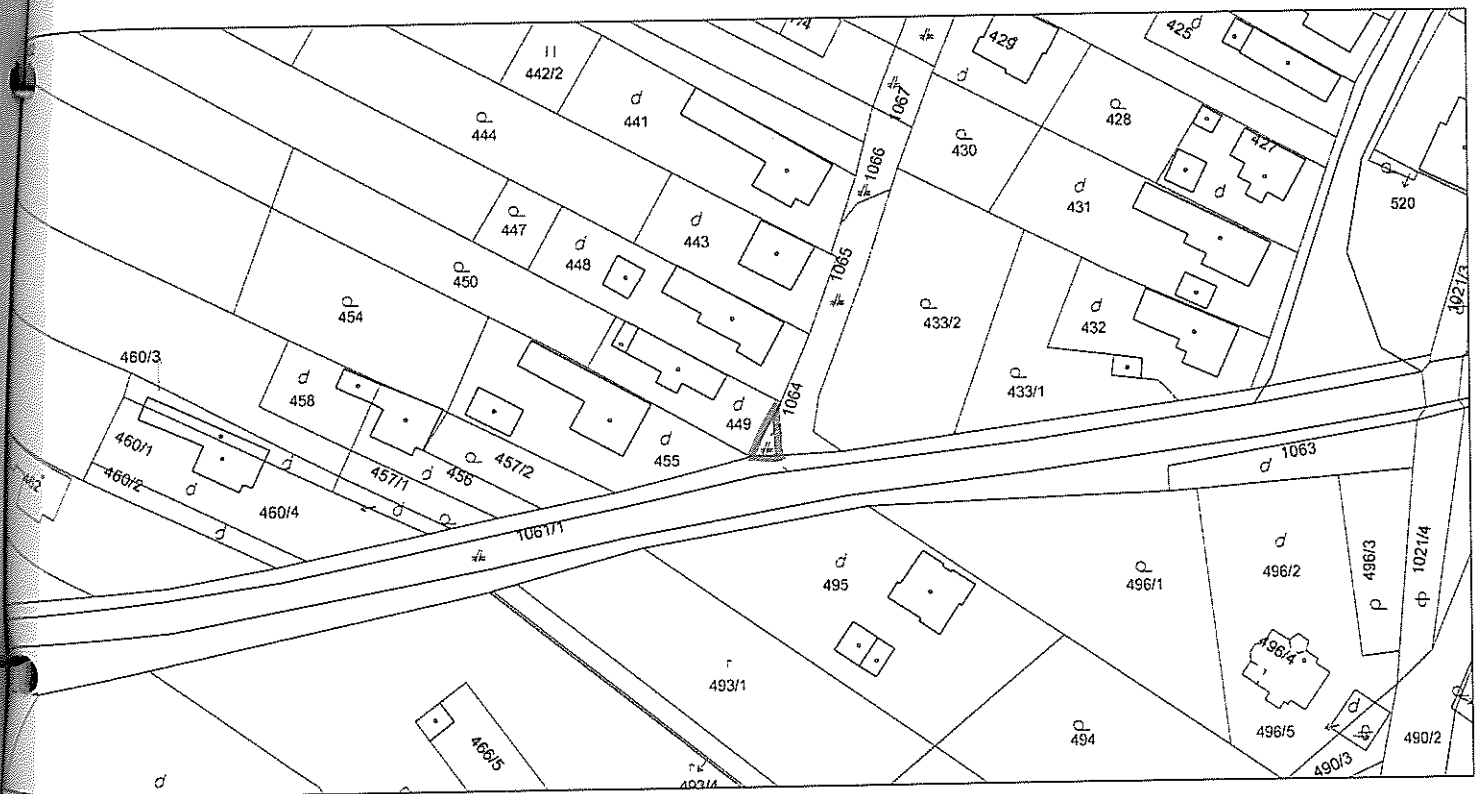
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

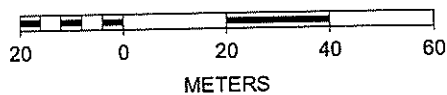
Vytvorené cez katastrálny portál

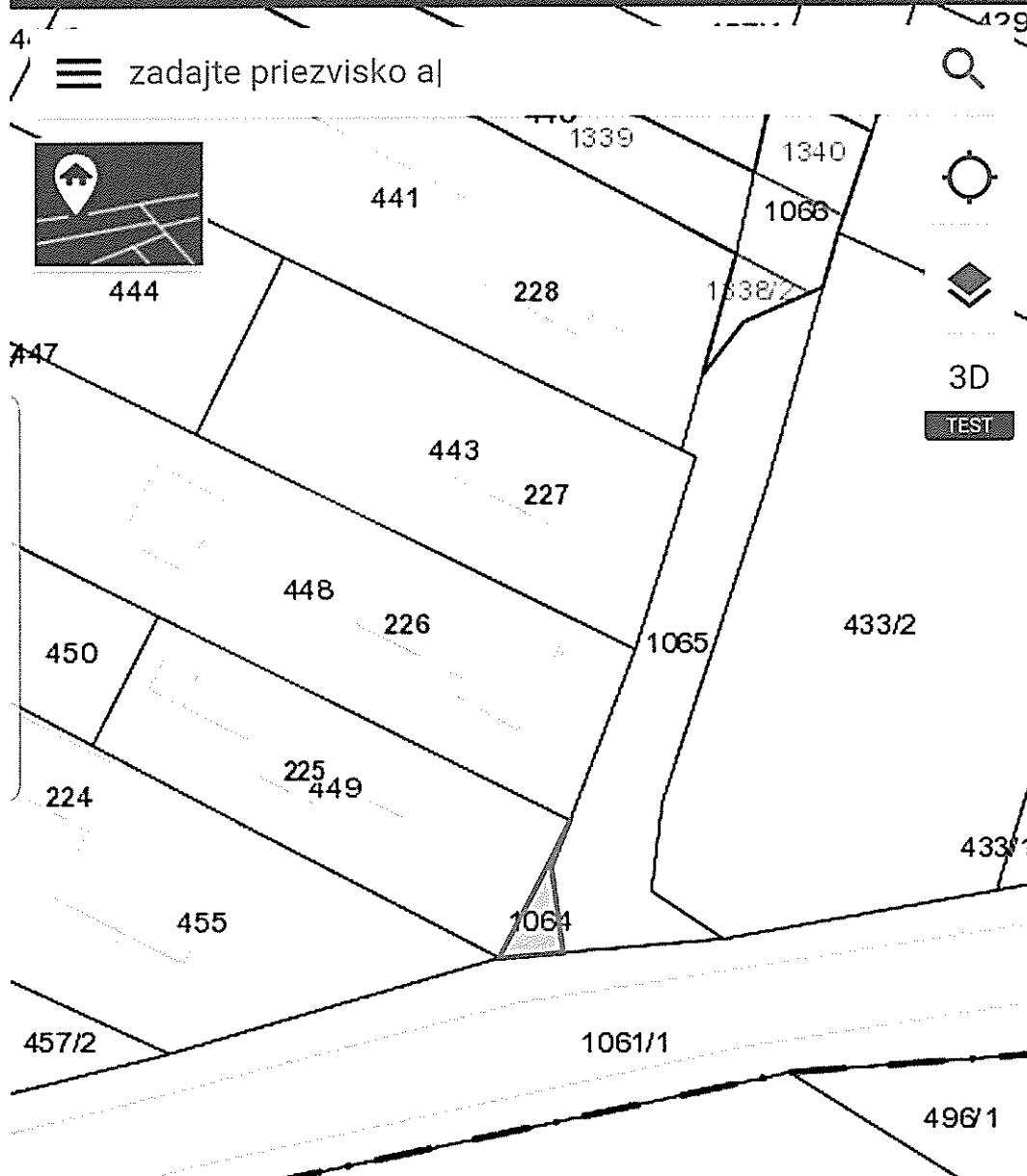
streda 12. augusta 2020 15:17

Okres: Michalovce
Obec: JOVSA
Katastrálne územie: Jovsa



SCALE 1 : 1 484

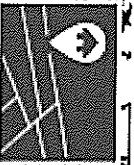




Parcela registra C 1064

4. Art Frame A&M, s.r.o.,
PSČ 071 01, SR
Podiel: 1/1

Jovsa



Stara domica

Jovsa

Za zamenom

tabla

Obec JOVSA

072 32 Jovsa

Číslo : 179/2015

V Jovse, dňa 26.11.2015

Vec: ART FRAME A&M, s.r.o., I

Žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby „Kravín-teľatník“ na stavbu „Dielňa, sklad – výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov“ na pozemku parc. č. 472, katastrálne územie Jovsa.

STAVEBNÉ POVOLENIE

ART FRAME A&M, s.r.o., Masarykova 1339/76, Michalovce podala dňa 21.8.2015 návrh na vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby „Kravín – teľatník“ na stavbu „Dielňa, sklad – výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov“ na pozemku parc. č. 472, katastrálne územie Jovsa.

Obec Jovsa podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 2 písm.e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, prerokoval žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi štátnej správy, so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa § 62 stavebného zákona rozhodol takto :

Zmena stavby :

„Kravín – teľatník“ na stavbu „Dielňa, sklad – výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov“ na pozemku parc. č. 472, katastrálne územie Jovsa sa podľa § 66 stavebného zákona v znení jeho neskorších noviel

povoľuje.

Územie a účel stavby :

Stavba je situovaná mimo zastavaného územia obce v katastrálnom území Jovsa na pozemku parc. č. 472 evidovanej na LV č. 174 vo vlastníctve Art Frame A&M, s.r.o., Masarykova 1339/76, Michalovce. Objekt bývalého kravína-teľatníka sa nachádza v bývalom areáli ŠM južne od centra obce.

Členenie stavby :

SO 01 Dielňa

Stručný popis stavby:

Bývalý kravín – teľatník bol čiastočne zrekonštruovaný predchádzajúcim vlastníkom na výkup a sušiareň liečivých rastlín. V tejto stavbe sa navrhuje dokončenie rekonštrukcie pôvodného objektu na účely dielne. Stavebné úpravy riešia výpravky obvodového muriva prízemí aj štítov v úrovni povaly, zateplenie obvodového muriva, stropov, výmenu starých okien a dverí, vrát, dokončenie podláh na prízemí, opravu a výmenu časti krovu, výmenu a úpravu laťovania, uloženie izolácie proti vode, výmenu strešnej krytiny, demontáž a novú montáž bleskozvodov, osadenie klampiarskych konštrukcií, zateplenie stropov nad prízemím, zateplenie časti strechy. Osadené budú aj točité schody z kancelárie do povalového priestoru. Stavebné úpravy sa budú týkať aj dispozičného riešenia prízemí a tým následne aj technického vybavenia budovy.

Prevádzkové a dispozičné riešenie:

Na prízemí sa uplatňuje horizontálne zónovanie jednotlivých prevádzok. V navrhovanom riešení sa len v malom upravujú vstupné priestory (postaví sa jedna priečka, ktorá oddelí vstup od kancelárie), hygienické zariadenia a kuchynka. Hlavný vstup zostáva nezmenený, orientovaný je do dvora zo západnej strany objektu. Cez vstupnú halu sa vstupuje do vzorkovne, kde si zákazník vyberie tovar a z vedľajších priestorov kancelárie je obslužený. Ostatné výrobné a administratívne priestory sú prístupné len pre mestnancov. Tu sú navrhované dve dielne, strojovne, dielňa údržby a hygienické zariadenia pre mestnancov. Vstup do povalového priestoru nad dielňou po rebríku bude zrušený a pevnou konštrukciou

Napojenie na rozvodné siete:

Vodovod - prípojka zostáva nezmenená. Jestvujúci objekt je napojený jestvujúcim vodovodným potrubím na vlastnú jestvujúcu kopanú studňu. Voda je zo studne čerpaná čerpadlom a následne vonkajším a vnútorným rozvodom tlačená k odberným miestam.

Kanalizácia – prípojka zostáva nezmenená. Objekt je napojený na verejnú kanalizáciu. Cez areál prechádza z obce kanalizácia DN 300 do susedného areálu, kde sa nachádza ČOV pre obec Jovsa.

Elektrina – elektrická prípojka je nezmenená. Jestvujúci objekt je na elektrickú sieť napojený z dvoch strán. Jedna prípojka je z miestnych rozvodov NN siete na ulici pred vstupom do areálu. Druhá prípojka je z opačnej západnej strany z jestvujúcej transformačnej stanice.

Plyn – cez plynomer je realizovaná do objektu plynová prípojka z verejných rozvodov. Prípojka plynu nie je v súčasnosti využívaná, ani sa s jej využitím neuvažuje.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená a uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohoto rozhodnutia.

Projektovú dokumentáciu vypracoval A – PROJEKT, Ing.arch. Ľudovít Pozdech, J. Švermu 7, Michalovce. Prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia príslušného stavebného úradu.

2. Pri stavbe budú dodržané ust. § 43 d stavebného zákona.

3. Stavenisko musí spĺňať požiadavky na zariadenie staveniska v zmysle § 43 i ods.3 stavebného zákona.

4. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.

5. Stavebné práce vykonávať v zmysle platných ustanovení hygienických, ochrany životného prostredia a požiarnej bezpečnosti.

6. Pred započatím výkopových prác zabezpečiť presné vytýčenie podzemných vedení a zariadení verejných rozvodných sietí a riešiť ich ochranu.

Od existujúcich verejných rozvodných sietí a zariadení zachovať požadované odstupové vzdialenosti – ochranné pásma v zmysle platných predpisov.

7. Stavba bude zhotovená dodávateľsky. Zhotoviteľom stavby bude Stav LUKA, s.r.o., Zemplínska Široká 290.

8. Začatie stavby sa povoľuje po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia a dokončená bude najneskôr 12/2015.

9. Na uskutočnenie stavby možno použiť iba stavebné výrobky, ktoré sú podľa osobitných predpisov vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel v zmysle § 43 f stavebného zákona.

10. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu následovne: „Stavba povolená“ s uvedením názvu stavby, meno stavebníka, kto stavbu uskutočňuje, kto uskutočňuje odborný dozor, ktorý orgán stavbu povolil, kedy a pod akým číslom.

11. So všetkými druhmi odpadov, ktoré vzniknú v priebehu realizácie stavby je nutné nakladať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve.

Investor je povinný najneskôr do kolaudácie stavby zdokladovať spôsob naloženia so stavebnými odpadmi príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva.

12. Dodržať podmienky uvedené v stanovisku OR HaZZ Michalovce pod č. ORHZ-MI1-1052-003/2015 zo dňa 6.11.2015.

13. Dodržať podmienky uvedené v rozhodnutí RÚVZ so sídlom v Michalovciach pod č. 2014/01168 zo dňa 10.12.2014.

14. Dodržať podmienky uvedené v odbornom stanovisku Technickej inšpekcie, a.s., Trnavská cesta 56, Bratislava, Pracovisko Košice pod č. 4955/3/2015 zo dňa 11.11.2015.

15. Stavebník oznámi stavebnému úradu ukončenie stavby a požiada stavebný úrad o vydanie kolaudačného rozhodnutia so schváleným projektom a príslušnými dokladmi v zmysle vyhl.č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

15. Ku kolaudácii stavby stavebník predloží doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov v súlade so zákonom č.521/2001 Z.z. o stavebných výrobkoch.

Námietky účastníkov konania: neboli vznesené.

Pripomienky orgánov štátnej správy sú zahrnuté v podmienkach tohoto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie platí podľa § 67 ods.2 stavebného zákona dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

Odôvodnenie:

ART FRAME A&M, s.r.o., Masyrykova 1339/76, Michalovce podala dňa 21.8.2015 návrh na vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby „Kravín – teľatník“ na stavbu „Dielňa, sklad – výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov“ na pozemku parc. č. 472, katastrálne územie Jovsa.

Začatie stavebného konania bolo písomne oznámené listom pod č.179/2015 dňa 18.11.2015 všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy v súlade s ust. § 61 stavebného zákona. Stavebné konanie s miestnym zisťovaním sa uskutočnilo dňa 26.11.2015. Stavebný úrad v priebehu konania zistil, že ide o zmenu v spôsobe užívania stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby – stavebnými úpravami. Na základe toho vydáva stavebné povolenie. Po dokončení povolenej zmeny stavby vykoná jej kolaudáciu.

K žiadosti o stavebné povolenie boli stavebníkom predložené nasledujúce doklady:

- výpis z listu vlastníctva č. 174 vyhotovený Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom dňa 8.4.2014
- kópia z katastrálnej mapy vyhotovená Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom dňa 12.8.2015
- stanovisko OR HaZZ v Michalovciach č. ORHZ-MI1-1052-003/2015 zo dňa 6.11.2015
- rozhodnutie RÚVZ so sídlom v Michalovciach č. 2014/01168 zo dňa 10.12.2014
- odborné stanovisko Technickej inšpekcie, a.s., Bratislava, Pracovisko Košice č. 4955/3/2015

Vyjadrenia a stanoviska dotknutých orgánov a organizácií nie sú záporné ani protichodné, ich požiadavkám bolo vyhoviev v podmienkach tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal žiadosť o stavebné povolenie z hľadisk uvedených v ust. § 62 ods.1 a 2 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebné povolenie stratí platnosť podľa § 67 ods.2 stavebného zákona, ak stavba nebude začatá do 2 rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

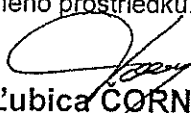
Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť.

Správny poplatok bol vyrúbený v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. v znení neskorších noviel vo výške 100.- Eur.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Jovsa.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku.


Mgr. Ľubica CORNEJOVÁ
starostka obce

Príloha pre navrhovateľa:

- overená projektová dokumentácia stavby

Rozhodnutie sa doručí:

- ART FRAME A&M, s.r.o., Masyrykova 1339/76, Michalovce, projektant
-
-
-

Na vedomie:

- SP

- Te

- Ok



Obec JOVSA

072 32 Jovsa

Číslo : 293/2015

V Jovse, dňa 29.2.2016

Vec: Art Frame A&M, s.r.o.,

- návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Dielňa, sklad – výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov“, na pozemku parc. č. 472, katastrálne územie Jovsa.

ROZHODNUTIE

Art Frame A&M, s.r.o. ☞ podala dňa 27.12.2015 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Dielňa, sklad – výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov“, zrealizovanej na pozemku parc. č. 472, katastrálne územie Jovsa, na ktorú stavebné povolenie vydala Obec Jovsa pod č. 179/2015 dňa 26.11.2015.

Obec Jovsa ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 2 písm. e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, posúdil žiadosť stavebníka a na základe § 82, ods.1 stavebného zákona v platnom znení

povoľuje užívanie

stavby „Dielňa, sklad – výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov“, zrealizovanej na pozemku parc. č. 472, katastrálne územie Jovsa.

Stavba bude využívaná na výrobu rámov a líšť pre umeleckých maliarov.

Predmetom kolaudačného konania je:

SO 01 Dielňa, sklad

Prevádzka je zriadená v priestoroch murovaného jednopodlažného objektu na pozemku parc. č. 472, k.ú. Jovsa. Prevádzka bude zameraná na výrobu a kompletizáciu rámov a líšť pre umeleckých maliarov. Na prízemí sa uplatňuje horizontálne zónovanie jednotlivých prevádzok. Hlavný vstup je orientovaný do dvora zo západnej strany objektu. Cez halu sa vstupuje do vzorkovne, kde si zákazník vyberie tovar a z vedľajších priestorov kancelárie je obslužený. Ostatné výrobné a administratívne priestory sú prístupné len pre zamestnancov. Tu sú dve dielne, strojovne, dielňa údržby a hygienické zariadenia pre zamestnancov.

Zásobovanie objektu vodou je z vlastnej studne existujúcou vodovodnou prípojkou.

Objekt je napojený na verejnú kanalizáciu kanalizačnou prípojkou.

Zásobovanie objektu elektrickou energiou je prípojkou z miestnych rozvodov NN siete pred vstupom do areálu a druhou prípojkou z jestvujúcej transformačnej stanice.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82, ods.2 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č.453/2000 Zb. v platnom znení tieto podmienky:

1. Stavbu užívať v zmysle hygienických, požiarnych a bezpečnostných podmienok a požiadaviek.
2. Užívanie stavby nesmie mať negatívny vplyv na životné prostredie.
3. Užívaním stavby zabezpečiť ochranu verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravia ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
4. Elektrické zariadenia a komín udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať na nich pravidelné odborné prehliadky a skúšky.
5. Dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku RÚVZ Michalovce pod č. 2016/00110 zo dňa 18.1.2016.
6. Dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Inšpektorátu práce Košice pod č. IPKE/IPKE_BOZP/KON/2016/799, 2016/1521 zo dňa 25.1.2016.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené nedostatky a nedorobky, ktoré by vo svojom súhrne bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby.

Pripomienky a námietky účastníkov konania ku kolaudácii stavby neboli vznesené.

Odôvodnenie:

Art Frame A&M, s.r.o., Masarykova 1339/76, Michalovce podala dňa 27.12.2015 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Dielňa, sklad – výroba rámov a líšť pre umeleckých maliarov“, zrealizovanej na pozemku parc. č. 472, katastrálne územie Jovsa, na ktorú stavebné povolenie vydala Obec Jovsa pod č.179/2015 dňa 26.11.2015.

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 13.1.2016 na mieste stavby.

Ku kolaudácii stavby sa vyjadrili OR HaZZ Michalovce, RÚVZ Michalovce, Technická inšpekcia, a.s., Bratislava, Pracovisko Košice, Inšpektorát práce, Košice.

Stavebník ku kolaudácii predložil tieto doklady:

- potvrdenie o vykonaní preskúšania komína vydané Tiborom Ondo - Eštokom pod č.569 dňa 26.11.2015
- inšpekčný záznam č. 5410/3/2015 zo dňa 18.12.2015 vydaný Technickou inšpekciou a.s. v Košiciach
- stanovisko OR HaZZ v Michalovciach č. ORHZ-MI1-39-007/2016 zo dňa 13.1.2016
- Zmluva o združenej dodávke elektriny č. 5100986296S/2014 zo dňa 18.2.2014, uzatvorená medzi VSE,a.s., Košice a Art Frame A&M s.r.o. Michalovce
- Dohoda o poskytovaní služby č. 566/2016/DO uzatvorená medzi VVS a.s., Košice a Art Frame A&M s.r.o., Michalovce
- záväzné stanovisko RÚVZ Michalovce č. 2016/00110 zo dňa 18.1.2016
- záväzné stanovisko Inšpektorátu práce Košice č. IPKE/IPKE_BOZP/KON/2016/799, 2016/1521 zo dňa 25.1.2016.

V kolaudačnom konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

Užívaním stavby nebude ohrozený život ani zdravie osôb, ani životné prostredie.

Správny poplatok bol vyrubený v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. v znení neskorších noviel vo výške 60,- Eur.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Jovsa. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku.

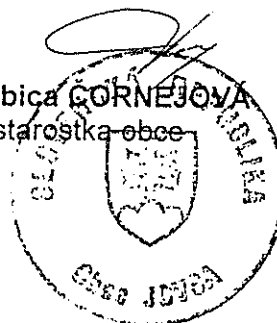
Rozhodnutie sa doručí:

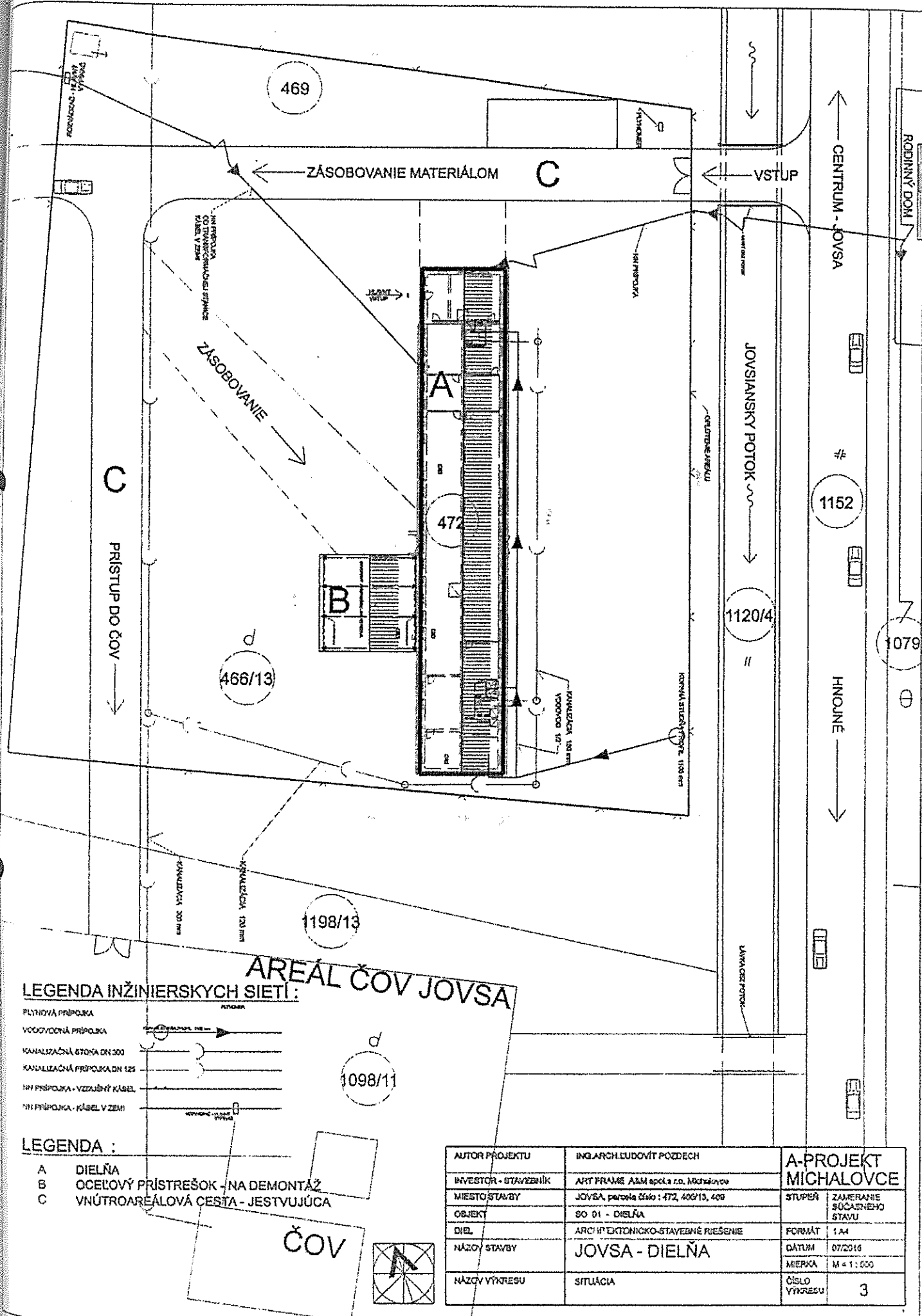
Art Frame A&M, s.r.o.,

Na vedomie :

- g.arch. Ľudovít Pozdech, J. Švermu 7, Michalovce
- Ipravotníctva, S. Chalúpku 5, Michalovce
- Bratislava, Pracovisko Košice, Južná trieda 95, Košice
- r. Kráľa 21, Michalovce
- ova 10, Košice
- Ok katastrálny odbor

Mgr. Ľubica ČORNEJOVÁ
starostka obce





LEGENDA INŽINIERSKÝCH SIETÍ:

- PLYNOVÁ PRÍPOJKA
- VODOVODNÁ PRÍPOJKA
- KANALIZAČNÁ STOKA DN 300
- KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA DN 125
- HN PRÍPOJKA - VZDUŠNÝ KÁBEL
- HN PRÍPOJKA - KÁBEL V ZEMI

LEGENDA :

- A DIELŇA
- B OCELOVÝ PRÍSTREŠOK - NA DEMONTÁŽ
- C VNÚTROAREÁLOVÁ CESTA - JESTVUJÚCA

ČOV

AUTOR PROJEKTU	ING. ARCH. LUDOVIT POZDECH	A-PROJEKT MICHALOVCE	
INVESTOR - STAVEBNÍK	ART FRAME A&M spol. s r.o. Michalovce	STUPEŇ	ZAJERANIE SÚČASNÉHO STAVU
MIESTO STAVBY	JOVSA, parcela číslo : 472, 466/13, 469	FORMÁT	1 A4
OBJEKT	80 01 - DIELŇA	DÁTUM	07/2016
DIEL	ARCHIT. EKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE	MIERKA	M = 1 : 500
NÁZOV STAVBY	JOVSA - DIELŇA	ČÍSLO VÝKRESU	3
NÁZOV VÝKRESU	SITUÁCIA		

57800

1020

1120

1040

BUDOVA DIELNI

OTVORENÝ PRÍSTREŠOK

PÔDORYS PRÍZEMIA

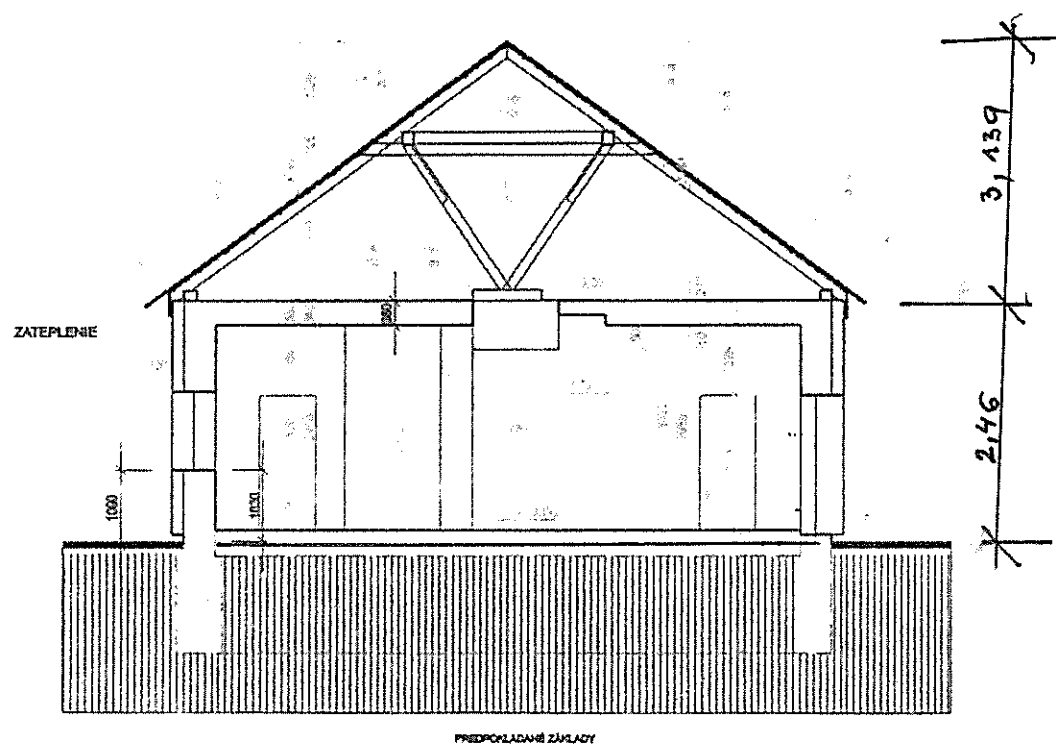
LEGENDA MIESTNOSTÍ

ČÍSLO MIESTNOSTI	NÁZOV MIESTNOSTI	POVRCH	POVRCH	POVRCH	POVRCH
1	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
2	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
3	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
4	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
5	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
6	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
7	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
8	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
9	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
10	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
11	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100
12	PRÍZEMNÝ PRÍSTREŠOK	100	100	100	100

[illegible]

...104 Pódorys prízemia - súčasný 15. 8. 2015 16:01:26

KRYTINA - TRAPÉZOVÝ PLECH
 VODOROVNÉ LÁTOVANIE 25 x 60 MM
 KONŠTRUKCIA KROVU
 PRIESTOR POVALY

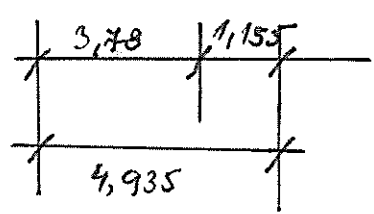
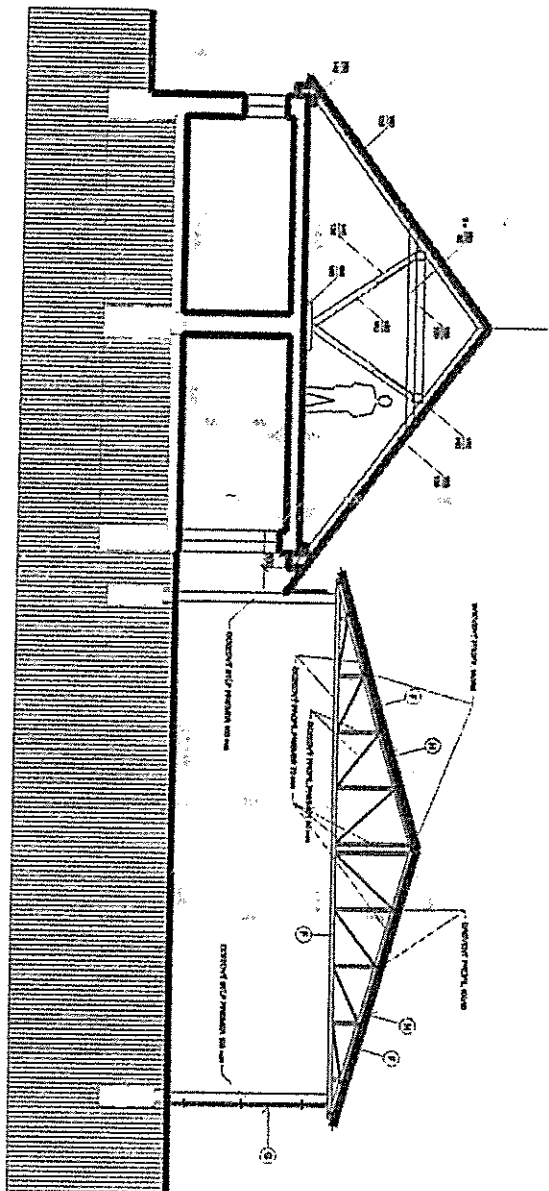


REZ A - A'

AUTOR PROJEKTU	ING. ARCH. LUDOVIT POZDECH	A-PROJEKT MICHALOVCE	
INVESTOR - STAVEBNÍK	ART FRAME A&M spol.s r.o. Michalovce		
MIESTO STAVBY	JOVSA, parcela číslo : 472, 466/13, 469	STUPEŇ	ZAMERANIE SÚČASNÉHO STAVU
OBJEKT	SO 01 - DIELŇA	FORMÁT	1 A1
DIEL	ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE	DÁTUM	07/2015
NÁZOV STAVBY	JOVSA - DIELŇA	MIERKA	M = 1 : 100
NÁZOV VÝKRESU	REZ A - A'	ČÍSLO VÝKRESU	6

KRITTNA - TRAPÉZOVÝ PRŮZEM
VÝŠKOVÉ LÁTKOVÉ 20 x 40 mm
KONSTRUKČNÍ PRŮZEM
PRŮZEMNÍ PRŮZEM

KRITTNA - VÁLCOVÝ PRŮZEM
VÝŠKOVÉ LÁTKOVÉ 20 x 40 mm
KONSTRUKČNÍ PRŮZEM
PRŮZEMNÍ PRŮZEM

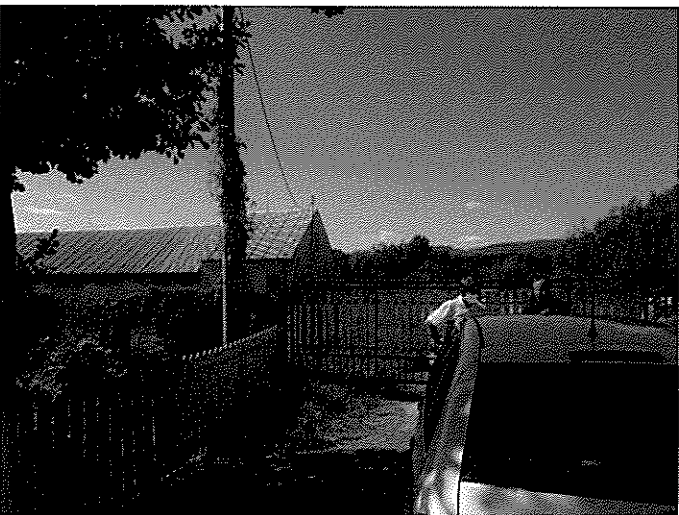
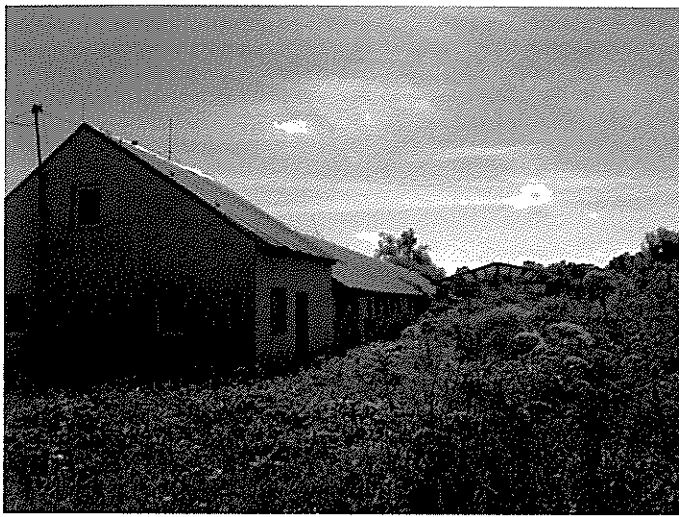


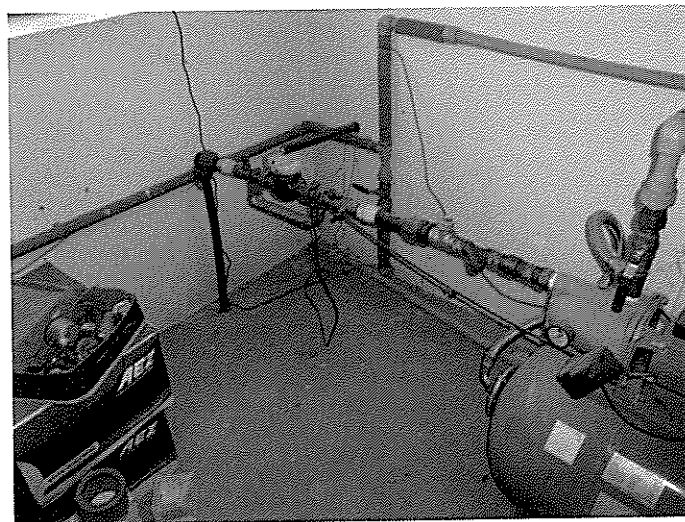
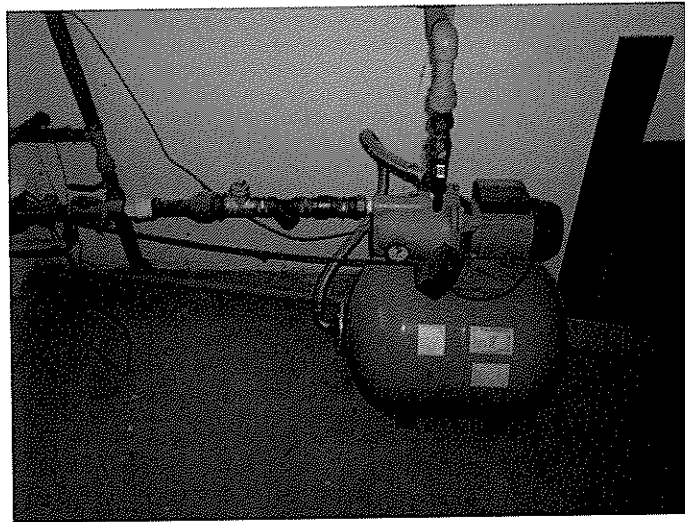
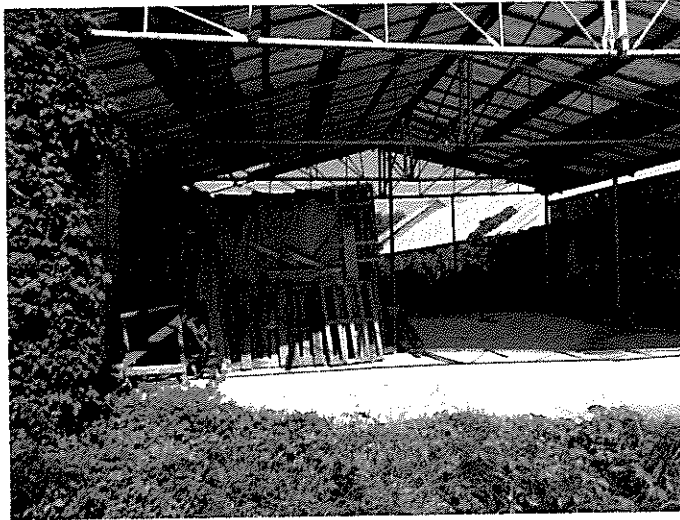
REZ D-D'

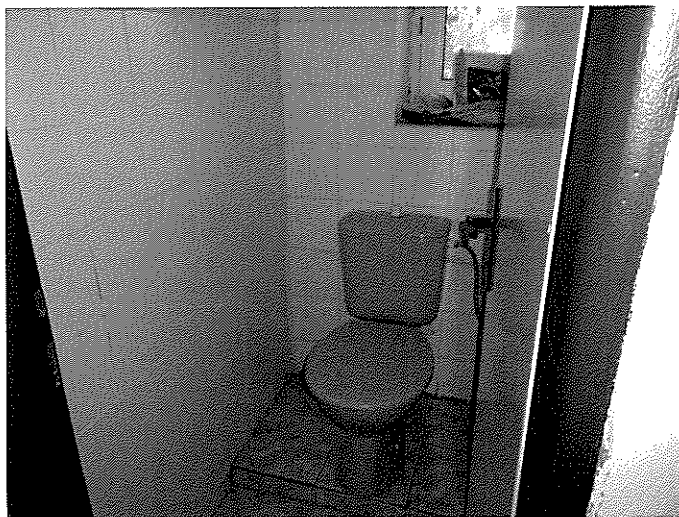
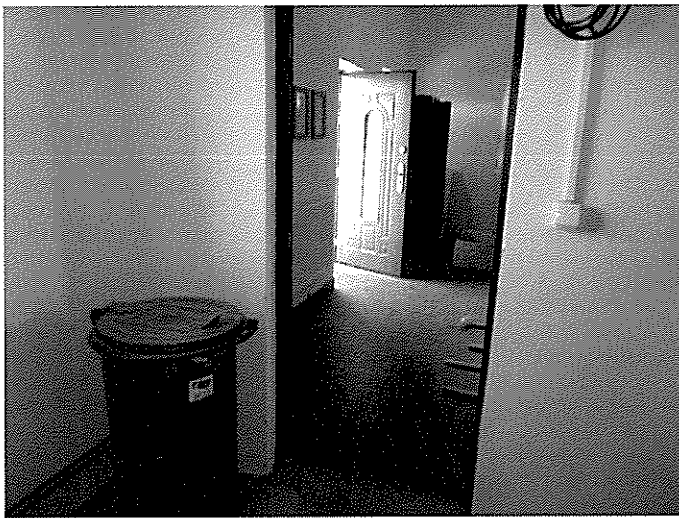
LEGENDA MATERIÁLOV A POVRCHOVÝCH ÚPRAV :

- A MAURVO - TERLA PLNÁ PALENA
- B OMAETKA - VÁPENÁ POŠKOSENA
- C OMAETKA - DOKONČENÁ NA ZATIEPLENÍ
- D KRITTNA - TRAPÉZOVÝ PLECH POZINKOVANÝ
- E KRITTNA STRECHÝ HALY - VÁNTY LAMINÁTY
- F KONŠTRUKČNÁ HALY - OCELOVÉ KRIHOVÉ PROFILY
- G OPLÁŠTENIE HALY - VÁNTY PLECH POZINKOVANÝ
- H SOKEL - BETON
- I DREVENÝ OBRÁDOK

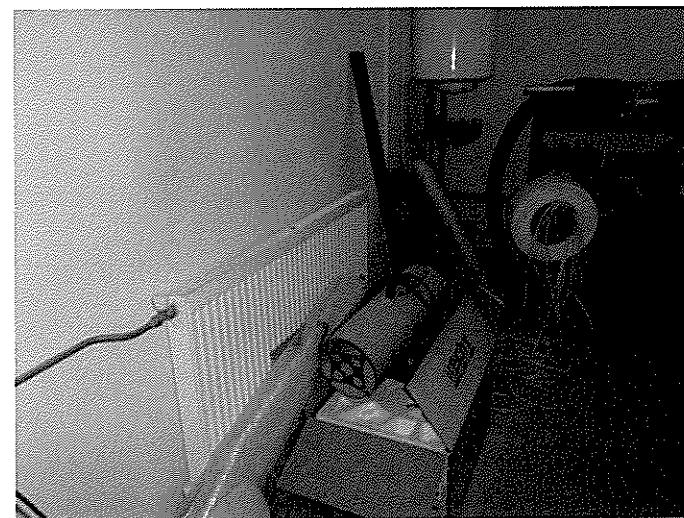
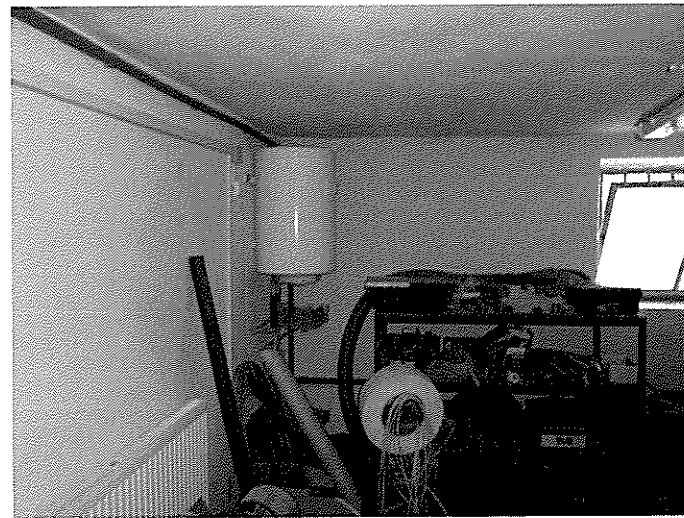
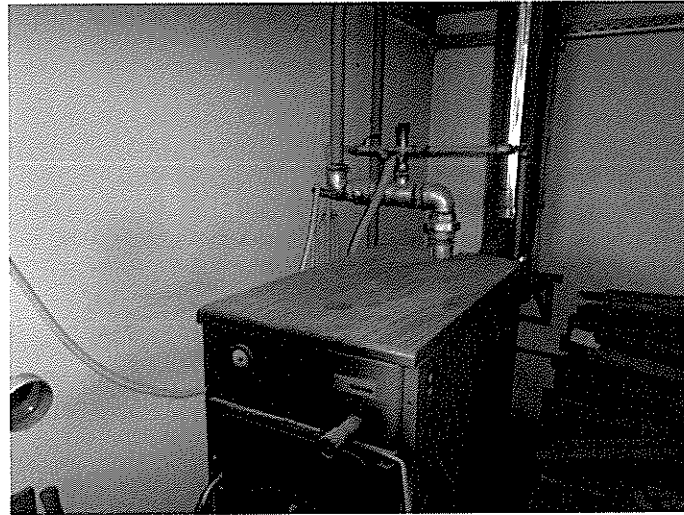
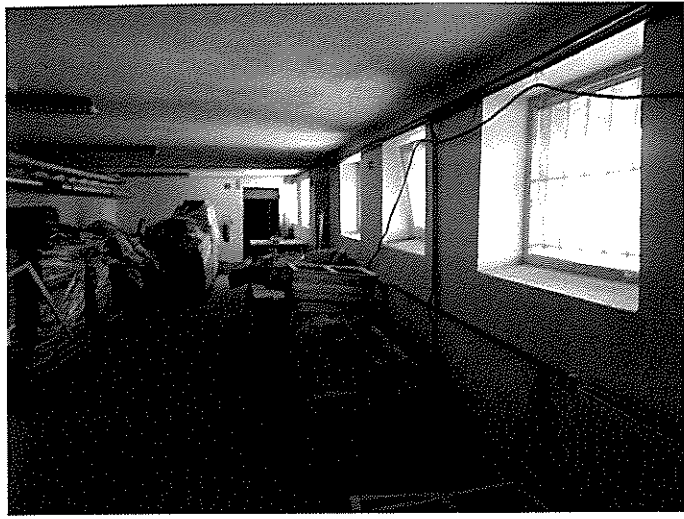
AUTOR PROJEKTU		BUDOVATEĽSKÝ PRŮZEM	
INVESTOR - STAVEBAK		ART PRŮJEM 1444 100 s tla. budov	
MÍSTO STAVBY		JOVSA, parcela číslo 472, 48013, 483	
OBRÁZEK		B3 01 - DIEĽA	
DIEL		ARCHITECTONICKO STAVENÉ ŘEŠENÍ	
NÁZOV STAVBY		JOVSA - DIEĽA	
NÁZOV VÝKRESU		REZ D - D'	
AUTOR PROJEKTU		A-PROJEKT	
INVESTOR - STAVEBAK		MICHALOVCE	
MÍSTO STAVBY		STAVBA	
OBRÁZEK		STAVBA	
DIEL		TOPOGRÁF	
NÁZOV STAVBY		DIEĽA	
NÁZOV VÝKRESU		REZ D - D'	
		9	

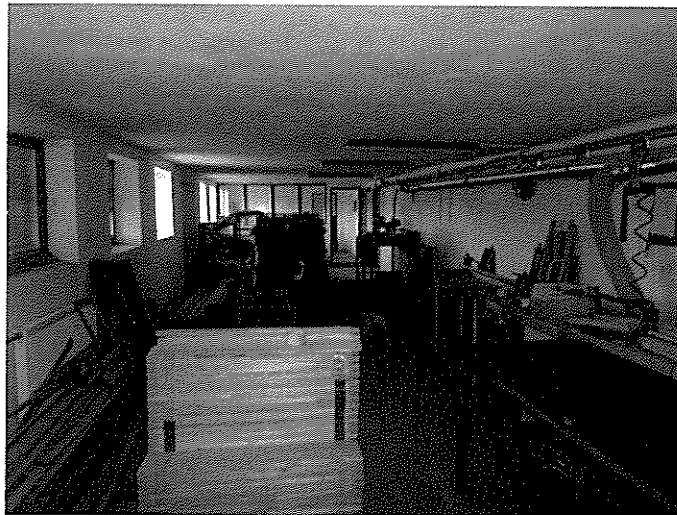
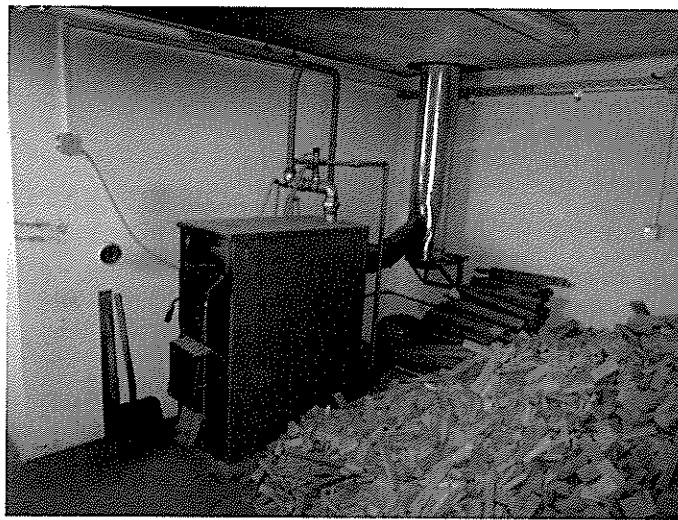












↓
pare cen
c⁴ 1064

Ing. František Mihalič

Tel. _____

Znalec v odbore stavebníctvo
odvetvia - pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel': ART Frame A&M, N

Objednávka: zo dňa 07.05.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 62/2014

Vo veci : Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č.174
v katastrálnom území Jovsa
Počet strán (z toho príloh): 20 (6)
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

v nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec **Ing. Michal Ižák, reg. č.: 911353** dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
174	Michalovce	JOVSA	Jovsa

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
466/13	zastavaná plocha a nádvorie	5120	174
469	zastavaná plocha a nádvorie	23	174
472	zastavaná plocha a nádvorie	539	174
1064	zastavaná plocha a nádvorie	20	174

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
291	472	kravín - tefatník	174

Spoluvlastnícký podiel: 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	Ar? Frame A&M s.r.o.
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	Michalovce, Jovsa, 2495
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

Ing. Michal Ižák - znalec
Michal Kľima - komiser
Michal Kľima - g₁
Kopie

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený Nehodiace sa prečiarknuť	Udržiavajú
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	STAV. ROZL. UŽIU. KONVENIE PD
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ANO/NIE PRESTAVBA Z ROKU
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	ČISTE

2016

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	28.08.2020 o 12:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	28.08.2020 12:00 do 13:30
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	28.08.2020

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

BYENKA DRUHODLA NEHNUTEĽNOSTI VESENICE NA ZV C. 144
t.j. KOLUN - TELATNIA S POZEMKAMI X 4.4. SOUŠA,
6500 SOUŠA, 64. MICHALOVCE SOUŠA VYKOLANÁ

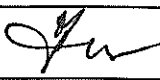
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníkom/dlžníkom iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamiešal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Ing. MICHAL IŠTÁK	ZVÁLEČ	

*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby**. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti **Pre dlžníkov**.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore : Stavebníctvo, odvetvia : Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 911 353.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 2020 01 715 530.

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

V Stupave dňa 12.09.2020

Ing. Michal Ižák



