

Znalec: Ing. Marek Čeklovský

evidenčné číslo _____

tel. _____

email _____

Zadávateľ: U9, a.s.
Zeleninárska 6
0821 08 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: písomná zo dňa 14.05.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 166/2021

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – rodinný dom súp. číslo 130 na pozemku parc. číslo 300/2 s príslušenstvom, vrátane pozemku, parc. číslo 298, 300/1-3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce za účelom vykonania dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 47 (z toho 12 strán príloh)

Počet vyhotovení : 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: na základe objednávky zo dňa 14.05.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností – rodinného domu na pozemku parc. číslo 300/2, s príslušenstvom, vrátane pozemku parc. číslo 298, 300/1-3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce.

2. Účel znaleckého posudku:

ako podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa, podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

14.05.2021

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu

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

09.06.2021

dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 24.03.2021 od spoločnosti U9, a.s.
- Znalecký posudok č. 65/2016 vypracovaný Ing. Pavlo Šoltýsom zo dňa 07.04.2016,
- Potvrdenie Obce Moravany o veku rodinného domu súp. číslo 130 vydané pod č. 66/2021 dňa 03.12.2012,

b) podklady získané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1005, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce, vytvorený 09.06.2021 cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu: 298, 300/1-3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce, vytvorená 09.06.2021 cez katastrálny portál,
- Zameranie a náčrt skutočného stavu,
- Fotodokumentácia,
- 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:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákon č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 72093 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina 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 pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej 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 objednávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majitelia nehnuteľnosti odmietnu sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa

prílohy č.1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre I.Q/2021. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č. 1005, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 1005, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce :

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
298	1198	záhrada	4	1	
300/ 1	486	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
300/ 2	186	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	
300/ 3	42	zastavaná plocha a nádvorie	17	1	

Stavby:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
130	300/2	10	rodinný dom		1
	300/3	20	letná kuchyňa		

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Bereš Marek

Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka P-62/18 Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva z dňa 24.1.2018, Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava v prospech záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, čz- 13/18

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 326/2013 z.d.5.3.2013, čz-50/13

Časť C: Ľarchy

- Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO 35 724 803 na rodinný dom súp.č.130 na parcele C KN č.300/2, na letnú kuchyňu bez súp.č. na parcele C KN č.300/3 a na parcely C KN č. 298, 300/1, 300/2 a 300/3, V 46/2013 z.d. 18.1.2013, čz-11/13 - zmena záložného veriteľa Z 3740/17 Čz 9/18 Z-871/17 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 9709/16 z.d. 14.2.2017, Ex. úrad Bratislava, Záhradnícka 60, súd. ex. JUDr. Rudolf Krutý, PhD. v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava II, IČO:35815256, ČZ - 45/17
- Z-3077/2017 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1193/17 z dňa 12.09.2017, Ex. úrad Žilina, Sad SNP 12, 010 01

Žilina, súd. ex. JUDr. Marián Janec, v prospech Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava čz- 130/17

- 1 Z-3638/17 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 379/2017 z dňa 13.11.2017, Ex úrad Poprad, 1. mája 25, 058 01 Poprad, súd. ex. JUDr. Robert Rychtarčík v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 147, 921 22 Piešťany, čz- 155/17
- 1 Z-2566/19 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 3385/2019 z dňa 12.8.2019, Ex úrad Bratislava, Záhradnícka 46, 821 08 Bratislava, súd. ex. JUDr. Dagmar Kováčová v prospech BL Telecom collection, s.r.o., Šoltésovej 14, Bratislava, čz-115/19

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.05.2021
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 14.05.2021
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 14.05.2021

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Vlastníkom nehnuteľnosti nebola nehnuteľnosť sprístupnená. Dňa 14.05.2021 bola ohliadka vykonaná len z verejnej komunikácie, prístup do rodinného domu nebol umožnený. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe podkladov zo znaleckého posudku č. 65/2016 vypracovaný Ing. Pavlom Šoltýsom zo dňa 07.04.2016. Popisy sú prebraté z uvedeného znaleckého posudku. Porovnanie poskytnutých podkladov so skutkovým stavom nebolo možné.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- garáž na parc. číslo 300/2 nie je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- hospodárska budova na parc. číslo 300/2 nie je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- chlieviky za garážou na parc. číslo 300/1 nie sú evidované v popisných a geodetických údajoch katastra,

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

- Stavby:**
- rodinný dom súp. číslo 130 na parc. číslo 300/2 k.ú. Moravany
 - garáž na parc. číslo 300/2
 - letná kuchyňa na parc. číslo 300/3
 - hospodárska budova na parc. číslo 300/2
 - chlieviky za garážou na parc. číslo 300/1

- Príslušenstvo :**
- ploty
 - plot od ulice
 - plot v záhrade
 - studne
 - kopaná studňa
 - vonkajšie úpravy
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - prípojka plynu

- spevnená plocha betónová
- spevnená plocha betónová dlažba
- spevnená plocha zámková dlažba
- vodovodná prípojka zo studne
- domáca vodáreň

Pozemky: - parc. číslo 298, 300/1-3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom súp. číslo 130 na parc. číslo 300/2, k.ú. Moravany

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom so súp. číslo 130 postavený na pozemku parc. číslo 300/2 v zastavanom území obce Moravany, katastrálne územie Moravany, okres Michalovce.

Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1976 na základe potvrdenia Obce Moravany vydaného pod č. 66/2012 dňa 3.12.2012, stavebné úpravy v interiéri boli zrealizované pôvodným vlastníkom odhadom v roku 2009-2010 na základe vyhasenia terajšieho vlastníka Mareka Bereša zo dňa 5.4.2016.

Rodinný dom je samostatne stojaci, v zadnej časti čiastočne podpivničený, má polo zapustený suterén a obytné prízemie s jedným hlavným bočným vstupom z dvora, vstup do pivnice je samostatný z dvora.

V rodinnom dome sú tri obytné izby a príslušenstvo, ktoré tvorí zádverie, kuchyňa, kúpeľňa s WC a pivnica s domácou vodárňičkou.

Objekt je situovaný v širšom centre obce Moravany, v uličnej zástavbe rodinných domov, na hlavnej ulici a zároveň na štátnej ceste v smere Michalovce - Moravany - Vranov nad Topľou.

Prístup je zjazdom z hlavnej asfaltovej komunikácie štátnej cesty, je tu možné sa napojiť na vzdušnú elektrickú rozvodnú sieť obce, na verejný STL rozvod plynu, na verejný vodovod a na vzdušnú telefónnu sieť, kanalizácia v obci Moravany nie je zrealizovaná.

Zásobovanie rodinného domu pitnou vodou je vodovodnou prípojkou z obecného verejného vodovodu a vodovodnou prípojkou z vlastnej studne, odpadové vody sú odvedené kanalizačnou prípojkou do žumpy za rodinným domom, NN prípojka je vzdušná s meraním a istením v letnej kuchyni, zásobovanie zemným plynom bolo riešené plynovou NTL prípojkou s regulátorom a meraním pred rodinným domom, ale v čase obhliadky je rodinný dom odpojený od prívodu zemného plynu.

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je v súlade so zakreslením skutkového stavu interiéru v prílohe znaleckého posudku. V suteréne sa nachádza vstup z dvora do priestoru jednej pivnice s domácou vodárňou. Na prízemí je hlavný bočný vstup z dvora cez zádverie do strednej obývacej izby, odkiaľ je vstup do prednej kuchyne, do bočnej kúpeľne a do dvoch zadných detských izieb.

Stavebnotechnický popis:

Základy domu tvoria základové betónové pásy prekladané kamenivom s vodorovnou izoláciou, obvodové steny pivnice sú betónové o hrúbke do 50 cm, obvodové steny prízemnia sú murované zo škvarobetónových kvádrov a tehál o hrúbke muriva do 40 cm, priečky sú z pálených tehál, strop nad suterénom je železobetónový s rovným neomietnutým podhl'adom, strop nad

prízemím celého domu je drevený trámový s rovným podhl'adom omietnutým vápennou omietkou, krov nad rodinným domom je väzníkový sedlový opatrený krytinou z pozinkovaného plechu 2/3 a AZC šablónami 1/3, ktoré sú upevnené na latách, celá strecha je opatrená úplnými klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu - žľaby a zvody. Vonkajšie fasádne omietky vrátane sokla sú vápenné hladké bez povrchovej úpravy, zo severnej strany sú vápenné hrubé pôvodne, vnútorné omietky stien sú vápenné hladké opatrené maľbou, podlahy v celom dome sú plávajúce laminátové, len v zädverí a v obývacej izbe je keramická dlažba a v kúpeľni s WC je PVC podlahovina, v pivnici je len hlinená podlaha, dvere v rodinnom dome sú drevené plné alebo z časti presklené osadené v kovových zárubniach, vstupne dvere z dvora sú plastové, okná v rodinnom dome plastové opatrené izolačným dvoj sklom.

Rodinný dom je vybavený rozvodmi svetelnej, zásuvkovej a motorickej elektroinštalácie s istiacou skriňou s ističmi osadenou na letnej kuchyni.

Vykurovanie rodinného domu je v čase obhliadky zabezpečené len murovaným krbom osadeným v obývacej izbe (pôvodné vykurovanie plynovými kachľami bolo zrušené), teplá úžitková voda je pripravovaná v nástennom elektrickom ohrievači vody o objeme 80 l osadenom v kúpení.

V kúpeľni sa nachádza smaltovaná vaňa so sprchovacou pákovou batériou a splachovací záchod, steny kúpeľne a podhl'ad sú len omietnuté bez povrchovej úpravy a na podlahe je PVC podlahovina. V kuchyni je osadená kuchynská linka zrealizovaná na báze dreva o dĺžke 2 m, v linke je nerezové umývadlo s pákovou batériou, sú tu dva plynové sporáky na propán bután s elektrickou rúrou a jeden sporák na tuhé palivo, stena pri linke je opatrená dreveným obkladom, na podlahe je laminátová plávajúca podlaha.

Na rodinnom dome neboli zistené podstatne praskliny ani pukliny vonkajšieho a vnútorného muriva, čiastočne bolo pozorované vlhnutie muriva a podlahy v pivnici a na prízemí.

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1976	1,2*(2,88*5,10)	17,63	120/17,63=6,807
1. NP	1976	6,05*16,19+2,05*2,61	103,3	120/103,3=1,162

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270
4	Murivo		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsiox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deľiace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160

6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	135
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.8 zvlakové	110	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
	Spolu	3405	5590

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	-	120
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	-	110
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
39	Záchod		

42	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
	Kozub		
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	-	905

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3405 + 0 \cdot 6,807)/30,1260$	113,03
1. NP	$(5590 + 905 \cdot 1,162)/30,1260$	220,46

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1976	45	35	80	56,25	43,75
1. NP	1976	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1976		
Východisková hodnota	$113,03 \text{ €/m}^2 \cdot 17,63 \text{ m}^2 \cdot 2,558 \cdot 0,95$	4 842,51
Technická hodnota	43,75% z 4 842,51	2 118,60
1. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	$220,46 \text{ €/m}^2 \cdot 103,30 \text{ m}^2 \cdot 2,558 \cdot 0,95$	55 341,93
Technická hodnota	43,75% z 55 341,93	24 212,09

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	4 842,51	2 118,60
1. nadzemné podlažie	55 341,93	24 212,09
Spolu	60 184,44	26 330,69

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 garáž na parc. číslo 300/2

Predmetom ohodnotenia je murovaná garáž pristavaná za hospodárskou budovou na parc. číslo 300/2 v zastavanom území obce Moravany, katastrálne územie Moravany, okres Michalovce a daná do užívania v roku 1980 podľa vyhlásenia vlastníka.

Z dispozičného hľadiska sa tu nachádza jedno garážové státie pre motorové vozidlo.

Garáž je postavená na základových betónových pásoch s vodorovnou izoláciou prekladaných kamenivom, obvodové steny sú murované z kvádrov a pálených tehál o hrúbke muriva do 30 cm, strop nad prízemím je drevený trámový s dreveným podhl'adom, krov je drevený pultový s krytinou z pozinkovaného plechu upevnenom na drevených latách, vonkajšie fasádne omietky sú vápenné hladké, vnútorné omietky sú vápenné hladké opatrené vápennou maľbou, podlahy sú betónové hrubé, vstupné vráta do garáže sú z ocel'ových profilov a plechu.

Vzhľadom na účel využitia, celkový stavebnotechnický stav jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti v čase ocenenia, použitý stavebný materiál a na prevedenie prác stanovujeme životnosť garáže na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{zp}
1. NP	1980	3,91*6,05	23,66	18/23,66=0,761

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3950

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
----	-------	--

22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3950 + 295 * 0,761) / 30,1260$	138,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$138,57 \text{ €/m}^2 * 23,66 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	7 967,24
Technická hodnota	$31,67\% \text{ z } 7 967,24$	2 523,22

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 letná kuchyňa na parc. číslo 300/3

Predmetom ohodnotenia je murovaná letná kuchyňa samostatne stojaca vo dvore vedľa rodinného domu na parc.č.300/3, ktorá bola zrealizovaná v roku 1980 na základe vyhlásenia vlastníka Mareka Bereša.

Z dispozičného hľadiska sa tu nachádza závetrie, vstupná chodba, odkiaľ je vstup do prednej izby a do zadnej kuchyne s prechodom do kúpeľne.

Letná kuchyňa je postavená na základových betónových pásoch s vodorovnou izoláciou, obvodové steny sú z pórobetónových kvádrov a tehál o hrúbke muriva do 30 cm, strop je drevený trámový s rovným omietnutým podhl'adom, strecha je pultová s krytinou z pozinkovaného plechu upevnenom na drevených latách s neúplnými klampiarskymi konštrukciami - žľaby a zvody, podlaha je z cementového poteru s PVC podlahovinou len v kúpeľni je keramická dlažba, vnútorné omietky sú vápenné hladké, vonkajšie sú striekané brizolitové, sokel je obložený kabrinami, vstupné dvere sú drevené rámové s výplňou, vnútorné dvere sú drevené plné osadené v kovových zárubniach, okná sú drevené dvojité.

V letnej kuchyni je zrealizovaný rozvod svetelnej a zásuvkovej elektroinštalácie, je tu prívod studenej vody do kúpeľne a kuchyne, je tu ležatá a zvislá kanalizácia, iné rozvody sa tu nenachádzajú. V kuchyni sa nachádza linka o dĺžke 1,5 m bez drezu a s vývodom studenej vody vodovodnou batériou, stena pri linke je upravená keramickým obkladom, na podlahe je PVC podlahovina. V kúpeľni je plastová rohová vaňa so sprchovacou pákovou batériou, keramické umývadlo s pákovou batériou a splachovací záchod, steny sú obložené keramickým obkladom do výšky 1,16 m a na podlahe je keramická dlažba. V obývacej izbe je osadená krbová liatinová pec, ktorá slúži na vykurovanie.

V čase obhliadky je budova využívaná na bývanie, je primerane udržiavaná a užívania schopná, je bez prípravy teplej úžitkovej vody bez sporáka.

Vzhľadom na účel využitia, celkový stavebnotechnický stav jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobý životnosti v čase ocenenia, použitý stavebný materiál a na prevedenie prác stanovujem životnosť letnej kuchyne na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	8,73*4,98-1,66*1,43	41,1	18/41,1=0,438

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25

18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4820

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
25	Vnútorné vybavenie	
	25.4 vaňa s batériou (1 ks)	220
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
	Spolu	640

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,558$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4820 + 640 * 0,438) / 30,1260$	169,30

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	41	39	80	51,25	48,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$169,30 \text{ €/m}^2 * 41,10 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	16 909,19
Technická hodnota	$48,75\% \text{ z } 16 909,19$	8 243,23

2.3.2 hospodárska budova na parc. číslo 300/2

Predmetom ohodnotenia je hospodárska budova ktorá bola postavená za rodinným domom na parc. číslo 300/2 v zastavanom území obce Moravany, okres Michalovce a daná do užívania spolu s RD V roku 1976 na základe potvrdenia Obce Moravany.

Budova je evidovaná v popisných a v geodetických údajoch katastra nehnuteľnosti spolu s rodinným domom, z dispozičného hľadiska sa tu nachádzajú priestory využívané ako sklad a dreváreň.

Stavba je postavená na základových betónových pásoch s vodorovnou izoláciou, obvodové steny sú murované zo škarobetónových kvádrov a pálenej tehly o hrúbke muriva do 30 cm, strop je drevený s viditeľnými trámami bez podhľadu, krov je drevený sedlový s krytinou z pozinkovaného plechu upevnenom na latách a opatrený je neúplnými klampiarskymi

konštrukciami, vonkajšie fasádne omietky sú vápenné hladké, vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy sú hlinené, vstupné dvere sú zvlakové drevené, okná nie sú zrealizované. V hospodárskej budove sú zrealizované len rozvody svetelnej ELI, iné rozvody ani vybavenie sa tu nenachádza.

Vzhľadom na účel využitia, celkový stavebnotechnický stav jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti v čase ocenenia, neudržiavanej hospodárskej budovy na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1976	5,84*6,05	35,33	18/35,33=0,509

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väzníkové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3955

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3955 + 0 \cdot 0,509)/30,1260$	131,28

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$131,28 \text{ €/m}^2 \cdot 35,33 \text{ m}^2 \cdot 2,558 \cdot 0,95$	11 271,10
Technická hodnota	43,75% z 11 271,10	4 931,11

2.3.3 chlieviky za garážou na parc. číslo 300/1

Predmetom ohodnotenia sú chlieviky, ktoré boli postavené za rodinným domom na parc. číslo 300/1 v roku 1980, nie sú evidované v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

Z dispozičného hľadiska sa tu nachádzajú len chlieviky na chov domácich zvierat.

Stavba je postavená na základových betónových pásoch s vodorovnou izoláciou, obvodové steny sú murované z pálenej tehly a škarobetónových kvádrov hrúbke muriva do 25 cm, krov je drevený pultový s krytinou z pozinkovaného plechu upevnenom na krove bez klampiarskych konštrukcií, vonkajšie fasádne omietky sú striekané a vnútorné omietky sú vápenné hrubé, podlahy sú betónové hrubé, vstupné vrátka do chlievikov sú z dosák, okno nie je zrealizované. V chlievikoch nie sú žiadne rozvody ani vnútorné vybavenie sa tu nenachádza.

Vzhľadom na účel využitia, celkový stavebnotechnický stav jednotlivých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti v čase ocenenia, použitý stavebný materiál a na prevedenie prác, stanovujem životnosť chlievikov na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	2,32*5,57	12,92	18/12,92=1,393

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3410

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3410 + 0 \cdot 1,393)/30,1260$	113,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,19 \text{ €/m}^2 \cdot 12,92 \text{ m}^2 \cdot 2,558 \cdot 0,95$	3 553,81
Technická hodnota	$18,00\% \text{ z } 3 553,81$	639,69

2.3.4 plot od ulice

Plot sa nachádza pred rodinným domom na parc. číslo 300/1 a bol postavený v roku 1970.

Základy sú betónové prekladané kamenivom po celej dĺžke plotu, múrik nad terénom je betónový, neomietnutý, výplňová časť plotu je z pletiva v ráme, výška výplne plotu od betónového múrika je 103 cm, celková dĺžka čelného plotu je 21,52 m, súčasťou plotu sú aj vstupné vráta a vrátka z ocelových profilov, plechu a pletiva. Životnosť čelného plotu vzhľadom na jeho vek a stavebnotechnický stav stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	21,52m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	21,52m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	22,17m ²	435	14,44 €/m ²
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $5,54 + 6,10 + 9,88 = 21,52 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $21,52 * 1,03 = 22,17 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot od ulice	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(21,52 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 22,17 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,558 * 0,95$	4 520,05
Technická hodnota	15,00 % z 4 520,05 €	678,01

2.3.5 plot v záhrade

Plot v záhrade sa nachádza za rodinným domom zo západnej strany na parc. číslo 298 a bol postavený v roku 1990, odhadom podľa vyhlásenia vlastníka. Plot je zhotovený z ocelových stĺpikov s drôtenou výplňou o celkovej dĺžke 95,60 m a výške 1,40 m. Životnosť plotu vzhľadom na jeho vek a stavebnotechnický stav stanovujem na 40 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 ocelových, betónových alebo drevených	85,60m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	119,84m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 85,60 m
Pohľadová plocha výplne: $85,60 \cdot 1,4 = 119,84 \text{ m}^2$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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 [%]
plot v záhrade	1990	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,60 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 119,84 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 2,558 \cdot 0,95$	4 845,54
Technická hodnota	22,50 % z 4 845,54 €	1 090,25

2.3.6 kopaná studňa

Studňa kopaná sa nachádza vo dvore vedľa rodinného domu na parc. číslo 300/1 a bola zrealizovaná V roku 1976 za účelom zásobovanie rodinného domu pitnou vodou. Jedná sa o kopanú studňu bez ručného a elektrického čerpadla o celkovej hĺbke 12 m, vnútorný priemer studne je 1000 mm, vnútorné steny studne sú zo železobetónových rúr, nad terénom je studňa opatrená poklopom. Životnosť studne vzhľadom na stavebnotechnický stav stanovujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 800 mm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Rozpočtový ukazovateľ:

do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
 nad 10 m hĺbky: 204,47 €/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	1976	45	55	100	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 204,47 \text{ €/m} \cdot 2 \text{ m}) \cdot 2,558 \cdot 0,95$	3 796,89
Technická hodnota	55,00 % z 3 796,89 €	2 088,29

2.3.7 vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka sa nachádza vo dvore pri rodinnom dome na parc. číslo 300/2 a bola zrealizovaná v roku 2011 za účelom zásobovania rodinného domu pitnou vodou z verejného obecného vodovodu. Prípojka je zhotovená z rúr rPE DN 32 mm o celkovej dĺžke 23,50 m. Životnosť vodovodnej prípojky stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 23,5 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,558$
 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 [%]
vodovodná prípojka	2011	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,5 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	2 369,38
Technická hodnota	80,00 % z 2 369,38 €	1 895,50

2.3.8 vodomerná šachta

Vodomerná šachta sa nachádza v prednej časti dvora na parc. číslo 300/2 a bola zrealizovaná v roku 2011 spolu s vodovodnou prípojkou za účelom zásobovania rodinného domu pitnou vodou z verejného obecného vodovodu. Šachta je z monolitického betónu so stropnou ŽB doskou a oceľovým poklopom. Životnosť vodomernej šachty stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 \cdot 1,2 \cdot 1,2 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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 [%]
vodomerná šachta	2011	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	1 068,97
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1\,068,97 \text{ €}$	855,18

2.3.9 kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka sa nachádza na parc. číslo 300/1 a bola zrealizovaná v roku 2011 za účelom odvedenia odpadových vôd z rodinného domu do vlastnej žumpy za rodinným domom. Prípojka je zhotovená z PVC rúr DN 125 mm o celkovej dĺžke 21,60 m. Životnosť kanalizačnej prípojky stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 21,60 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,558$
 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 [%]
kanalizačná prípojka	2011	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,6 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	1 847,13
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1 847,13 \text{ €}$	1 477,70

2.3.10 žumpa

Žumpa sa nachádza za rodinným domom na parc. číslo 300/1 a bola zrealizovaná v roku 2011. Žumpa slúži na akumuláciu odpadových vôd z rodinného domu a jedná sa o žumpu železobetónovú. Objem žumpy je odhadom vlastníka 10 m³ a jej životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: 10 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	2011	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	2 621,59
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2 621,59 \text{ €}$	2 097,27

2.3.11 prípojka plynu

Plynová prípojka - domová časť sa nachádza na parc. číslo 300/1 vo dvore vedia rodinného domu a bola zrealizovaná v roku 2011 za účelom zásobovania rodinného domu zemným plynom z verejného STL rozvodu cez plynový regulátor umiestnený v pred rodinným domom. Prípojka je zhotovená z oceľových rúr DN 32 mm o celkovej dĺžke 25,90 m. Životnosť plynovej prípojky stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 25,90 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 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 plynu	2011	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,9 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	888,08
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 888,08 \text{ €}$	710,46

2.3.12 spevnená plocha betónová

Spevnená betónová plocha sa nachádza od vstupných vrátok čelného plota po predný vstup do rodinného domu na parc. číslo 1985/1 a bola zrealizovaná v roku 1990. Jedná sa o plochu zrealizovanú z monolitického betónu hladného bez povrchovej úpravy. Životnosť spevnenej betónovej plochy podľa stavebnotechnického stavu stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $(10,05+3,15)*1,10 = 14,52 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha betónová	1990	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,52 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	304,51
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 304,51 \text{ €}$	68,51

2.3.13 spevnená plocha betónová dlažba

Spevnená plocha z betónovej dlažby sa nachádza pri rodinnom dome od vstupných vrátok čelného plota po vstup do RD na parc.č.30012 a bola zrealizovaná odhadom v roku 2012 ako bezbariérový vstup do RD. Jedná sa o spevnenú plochu s podkladnou betónovou monolitickou vrstvou, na ktorej je uložená betónová dlažba do cementového lepidla. Životnosť spevnenej plochy stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $(5,55+7,22)*1,17 = 14,94 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha betónová dlažba	2012	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,94 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	482,14
Technická hodnota	$77,50 \% \text{ z } 482,14 \text{ €}$	373,66

2.3.14 spevnená plocha zámková dlažba

Spevnená plocha sa nachádza vo dvore veda rodinného domu od čelného plota po vstup do garáže na parc. číslo 300/1 a bola zrealizovaná v roku 2012. Jedná sa o spevnenú plochu s podkladnou štrkovou vrstvou, na ktorej je uložená betónová zámková dlažba. Životnosť spevnenej plochy stanovujem na 40 rokov.

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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $30,20 * 6,70 = 202,34 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,558$
 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 [%]
spevnená plocha zámková dlažba	2012	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$202,34 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	7 183,83
Technická hodnota	$77,50 \% \text{ z } 7 183,83 \text{ €}$	5 567,47

2.3.15 vodovodná prípojka zo studne

Vodovodná prípojka sa nachádza na parc. číslo 300/1 a bola daná do užívania v roku 1976 za účelom zásobovania rodinného domu pitnou vodou z vlastnej kopanej studne, ktorá sa nachádza vo dvore. Prípojka je zhotovená z rúr ocelových pozinkovaných DN 40 o celkovej dĺžke 10,50 m a s domácou vodáreňou osadenou v pivnici. Životnosť vodovodnej prípojky stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,558$
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 [%]
vodovodná prípojka zo studne	1976	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	1 507,74
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 1 507,74 \text{ €}$	150,77

2.3.16 domáca vodáreň

Domáca vodáreň sa nachádza v pivnici a bola osadená v roku 1976 spolu s vodovodnou prípojkou zo studne. Životnosť vodárne stanovujem na 45 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. 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
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,558$
 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 [%]
domáca vodáreň	1976	45	2	47	95,74	4,26

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,558 * 0,95$	536,42
Technická hodnota	$4,26 \% \text{ z } 536,42 \text{ €}$	22,85

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

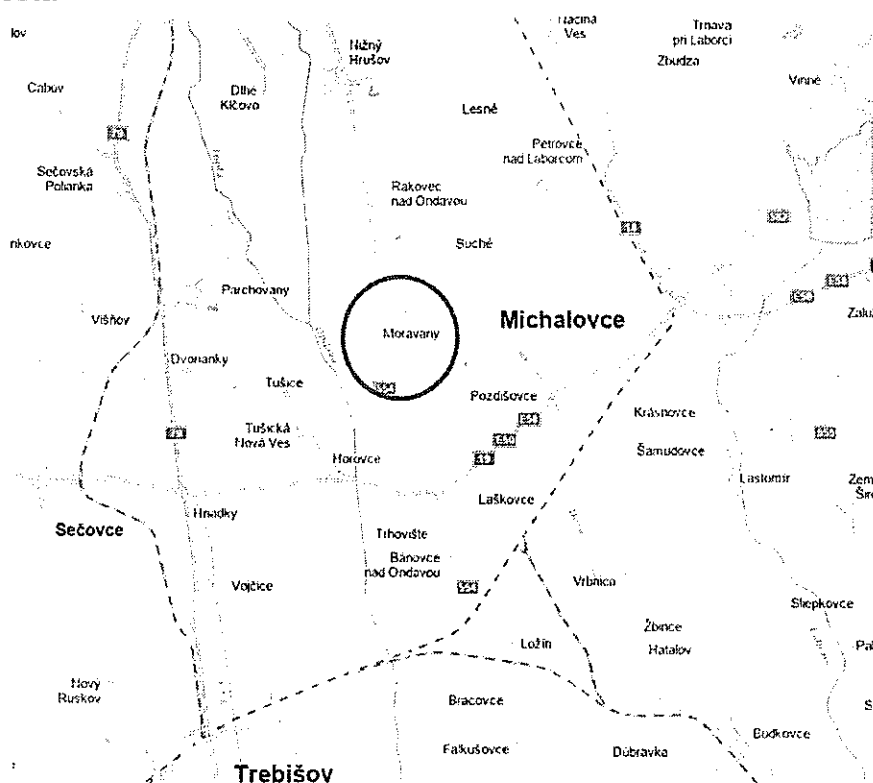
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom súp. číslo 130 na parc. číslo 300/2 k.ú. Moravany	60 184,44	26 330,69
garáž na parc. číslo 300/2	7 967,24	2 523,22
Drobné stavby		
letná kuchyňa na parc. číslo 300/3	16 909,19	8 243,23
hospodárska budova na parc. číslo 300/2	11 271,10	4 931,11
chlieviky za garážou na parc. číslo 300/1	3 553,81	639,69
Celkom za Drobné stavby	31 734,10	13 814,03
Ploty		
plot od ulice	4 520,05	678,01
plot v záhrade	4 845,54	1 090,25
Celkom za Ploty	9 365,59	1 768,26
kopaná studňa	3 796,89	2 088,29
Vonkajšie úpravy		
vodovodná prípojka	2 369,38	1 895,50
vodomerná šachta	1 068,97	855,18
kanalizačná prípojka	1 847,13	1 477,70
žumpa	2 621,59	2 097,27
prípojka plynu	888,08	710,46
spevnená plocha betónová	304,51	68,51
spevnená plocha betónová dlažba	482,14	373,66
spevnená plocha zámková dlažba	7 183,83	5 567,47
vodovodná prípojka zo studne	1 507,74	150,77
domáca vodáreň	536,42	22,85
Celkom za Vonkajšie úpravy	18 809,79	13 219,37
Celkom:	131 858,05	59 743,86

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne obce Moravany. Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej asfaltovej komunikácie. Obec Moravany je situovaná 12 km od mesta Michalovce. Celkovo obec obýva 1022 obyvateľov. Rodinný dom je situovaný na okraji obce pri hlavnej ceste. Na trhu nehnuteľnosti je v tejto lokalite dopyt v porovnaní s ponukou nižší. Nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe rodinných domov. Z hľadiska inžinierskych sietí je možnosť napojenia na verejný vodovod, rozvod zemného plynu, rozvod elektrickej NN siete a telekomunikačné rozvody.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Hodnotená nehnuteľnosť – rodinný dom súp. číslo 130 s príslušenstvom a pozemkom je určený na bývanie. V čase konania miestnej obhliadky bol rodinný dom súp. číslo 130 dokončený a obývaný. Nehnuteľnosť neprináša výnos.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Rodinný dom súp. číslo 130 s príslušenstvom je zapísaný v katastri nehnuteľností. Hodnotená nehnuteľnosť je zaťažená nasledujúcimi ťarchami:

LV č. 1005:

- Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO 35 724 803 na rodinný dom súp.č.130 na parcele C KN č.300/2, na letnú kuchyňu bez súp.č. na parcele C KN č.300/3 a na parcely C KN č. 298, 300/1, 300/2 a 300/3, V 46/2013 z.d. 18.1.2013, čz-11/13 - zmena záložného veriteľa Z 3740/17 Čz 9/18 Z-871/17 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 9709/16 z.d. 14.2.2017, Ex. úrad Bratislava, Záhradnícka 60, súd. ex. JUDr. Rudolf Krutý, PhD. v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava II, IČO:35815256, ČZ - 45/17
- Z-3077/2017 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1193/17 z dňa 12.09.2017, Ex. úrad Žilina, Sad SNP 12, 010 01 Žilina, súd. ex. JUDr. Marián Janec, v prospech Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava čz-130/17
- Z-3638/17 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 379/2017 z dňa 13.11.2017, Ex úrad Poprad, 1. mája 25, 058 01 Poprad, súd.

ex. JUDr. Robert Rychtarčík v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 147, 921 22 Piešťany, čz- 155/17

Z-2566/19 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 3385/2019 z dňa 12.8.2019, Ex úrad Bratislava, Záhradnícka 46, 821 08 Bratislava, súd. ex. JUDr. Dagmar Kováčová v prospech BL Telecom collection, s.r.o., Šoltésovej 14, Bratislava, čz-115/19.

Iné rizika spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Na trhu nehnuteľnosti v tejto lokalite dopyt je nižší ako ponuka. Nehnuteľnosť je situovaná v intraviláne obce Moravany, v blízkosti centra obce. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú prevažne štandardné, lokálne nadštandardné rodinné domy. Územie je rovinaté, zakladanie je bez mimoriadnych vplyvov. Z hľadiska inžinierskych sietí je možnosť napojenia na verejný vodovod, plyn, elektrinu a telekomunikačné rozvody. Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej asfaltovej komunikácie (parc. číslo 4071/1, LV č. 1140, vlastník Obec Moravany). Pozemok je zastavaný rodinným domom s príslušenstvom. Príslušenstvo tvorí garáž, letná kuchyňa, hospodárska budova, chlieviky za garážou prípojky na inžinierske siete, studňa a ploty. Z hľadiska umiestnenia k svetovým stranám je orientácia hlavných miestností prevažne na juhojuhovýchod.

V obci je situovaný obecný úrad a základná sieť obchodov. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí nehnuteľností je dobrá. Prírodná lokalita sa nachádza nad 1000 m od nehnuteľnosti. Zakladanie je bez mimoriadnych vplyvov. Z hľadiska ďalšieho rozvoja je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosť neprináša výnos. Celkovo môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciacie 0,25. Koeficient polohovej diferenciacie je mimo doporučeného intervalu a vyjadruje pomer medzi technickými hodnotami a dosahovanými trhovými cenami v danom čase v obci Moravany.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

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.	0,138	13	1,79

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,138	9	1,24
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	0,750	5	3,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
Spolu				180	69,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 69,3 / 180$	0,385
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 59\,743,86 \text{ €} * 0,385$	23 001,39 €

3.2 POZEMKY

Zastavané plochy a nádvoría – pozemok rovinatý v zastavanom území obce Moravany, k.ú. Moravany. Pozemok pozostáva zo štyroch parciel s celkovou výmerou 1912,00 m².

Pozemok parc. číslo 300/2 je zastavaná rodinným domom parc. číslo 300/2 je zastavaná hospodárskou budovou, na parc. číslo 300/2 sa nachádza garáž, na parc. číslo 300/1 sa nachádzajú chlieviky a na parc. číslo 298 sa nachádza záhrada.

V mieste je, autobusová doprava. Možnosť napojenia na verejné rozvodné siete el. energie, vodovodu, plynovod. Oblasť je bez rušivých vplyvov, vplyvu zápachu z priemyselnej výroby, poľnohospodárskej výroby exhalátov. Bežný hluk od dopravy.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok na LV č. 1005, k.ú. Moravany - zastavané plochy

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
300/1	zastavaná plocha a nádvorie	486,00	1/1	486,00
300/2	zastavaná plocha a nádvorie	186,00	1/1	186,00
300/3	zastavaná plocha a nádvorie	42,00	1/1	42,00
Spolu výmera				714,00

Obec:

Moravany

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	4,66 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 300/1	$486,00 \text{ m}^2 * 4,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 264,76
parcels č. 300/2	$186,00 \text{ m}^2 * 4,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	866,76
parcels č. 300/3	$42,00 \text{ m}^2 * 4,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	195,72
Spolu		3 327,24

3.2.1.2 pozemok na LV č. 1005, k.ú. Moravany - záhrady

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
298	záhrada	1198,00	1/1	1198,00

Obec:

Moravany

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	0,5184
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,5184$	1,72 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 298	1 198,00 m ² * 1,72 €/m ² * 1/1	2 060,56
Spolu		2 060,56

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinný dom súp. číslo 130 na pozemku parc. číslo 298, 300/1-3 s príslušenstvom, vrátane pozemku, parc. číslo 298, 300/1-3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

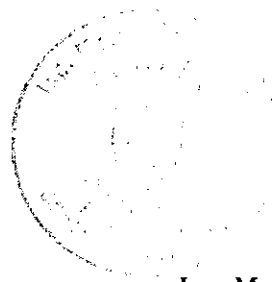
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom súp. číslo 130 na parc. číslo 300/2 k.ú. Moravany	10 137,32
garáž na parc. číslo 300/2	971,44
Drobné stavby	
letná kuchyňa na parc. číslo 300/3	3 173,64
hospodárska budova na parc. číslo 300/2	1 898,48
chlieviky za garážou na parc. číslo 300/1	246,28
Spolu za Drobné stavby	5 318,40
Ploty	
plot od ulice	261,03
plot v záhrade	419,75
Spolu za Ploty	680,78
kopaná studňa	803,99
Vonkajšie úpravy	
vodovodná prípojka	729,77
vodomerná šachta	329,24
kanalizačná prípojka	568,91
žumpa	807,45
prípojka plynu	273,53
spevnená plocha betónová	26,38
spevnená plocha betónová dlažba	143,86
spevnená plocha zámková dlažba	2 143,48
vodovodná prípojka zo studne	58,05
domáca vodáreň	8,80
Spolu za Vonkajšie úpravy	5 089,46
Spolu stavby	23 001,39
Pozemky	
pozemok na LV č. 1005, k.ú. Moravany - zastavané plochy - parc. č. 300/1 (486 m ²)	2 264,76

Znalec: Ing. Marek Čeklovský

číslo posudku: ZP 166/2021

pozemok na LV č. 1005, k.ú. Moravany - zastavané plochy - parc. č. 300/2 (186 m ²)	866,76
pozemok na LV č. 1005, k.ú. Moravany - zastavané plochy - parc. č. 300/3 (42 m ²)	195,72
pozemok na LV č. 1005, k.ú. Moravany - záhrady - parc. č. 298 (1 198 m ²)	2 060,56
Spolu pozemky (1 912,00 m²)	5 387,80
Všeobecná hodnota celkom	28 389,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	28 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťosemtisícštyristo Eur	

V Košiciach, dňa 09.06.2021



Ing. Marek Čeklovský

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 14.05.2021 od spoločnosti U9, a.s.
- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 1005, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce, vytvorený 09.06.2021 cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu: 298, 300/1-3, k.ú. Moravany, obec Moravany, okres Michalovce, vytvorená 09.06.2021 cez katastrálny portál,
- Potvrdenie Obce Moravany o veku rodinného domu súp. číslo 130 vydané pod č. 66/2021 dňa 03.12.2012,
- Návrh stavby,
- Fotodokumentácia z 05.04.2016,
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti.



U9, a.s.
Zelinská 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Marek Čeklovský

V Bratislave, dňa 24.03.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

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

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1005	Okres: Michalovce Obec: Moravany Katastrálne územie: Moravany	Okresný úrad – katastrálny odbor: Michalovce	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
298	Záhrada	1198	
300/1	Zastavaná plocha a nádvorie	486	
300/2	Zastavaná plocha a nádvorie	186	
300/3	Zastavaná plocha a nádvorie	42	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
130	300/2	Rodinný dom	Rodinný dom
	300/3	Letná kuchyňa	Iná budova

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

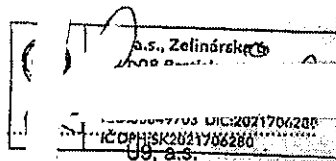
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Marek Bereš
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 16.04.2021 o 14:00 hod.

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

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

S pozdravom



Mgr. David Harmanik

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Michalovce

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: MORAVANY

Dátum vyhotovenia 09.06.2021

Katastrálne územie: Moravany

Čas vyhotovenia: 11:32:55

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1005

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.
298	1198	záhrada	4	1		,401
300/ 1	486	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		,401
300/ 2	186	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		,401
300/ 3	42	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		,401

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti:

401 - Chránené ložiskové územie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
130	300/ 2	10	rodinný dom		1
	300/ 3	20	letná kuchyňa		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenie 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 Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bereš Marek,

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

P-62/18 Poznámava sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva z dňa 24.1.2018, Dražobná spoločnosť, a.s., Zelnárska 6, 821 08 Bratislava v prospech záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava, čz- 13/18

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 326/2013 z d.5.3.2013, čz-50/13

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO 35 724 803 na rodinný dom súp.č. 130 na parcele C KN č.300/2, na letnú kuchyňu bez súp.č. na parcele C KN č.300/3 a na parcely C KN č. 298, 300/1, 300/2 a 300/3, V 46/2013 z.d. 18.1.2013, čz-11/13 - zmena záložného veriteľa Z 3740/17 Čz 9/18
- 1 Z-871/17 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 9709/16 z.d. 14.2.2017, Ex. úrad Bratislava, Záhradnícka 60, súd. ex. JUDr. Rudolf Krutý, PhD. v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava II, IČO:35815256, ČZ - 45/17
- 1 Z-3077/2017 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1193/17 z dňa 12.09.2017, Ex. úrad Žilina, Sad SNP 12, 010 01 Žilina, súd. ex. JUDr. Marián Janec, v prospech Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava čz- 130/17
- 1 Z-3638/17 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 379/2017 z dňa 13.11.2017, Ex úrad Poprad, 1. mája 25, 058 01 Poprad, súd. ex. JUDr. Robert Rychtarčík v prospech Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 147, 921 22 Plešťany, čz- 155/17
- 1 Z-2566/19 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 3385/2019 z dňa 12.8.2019, Ex úrad Bratislava, Záhradnícka 46, 821 08 Bratislava, súd. ex. JUDr. Dagmar Kováčová v prospech BL Telecom collection, s.r.o., Šoltésovej 14, Bratislava, čz-115/19

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

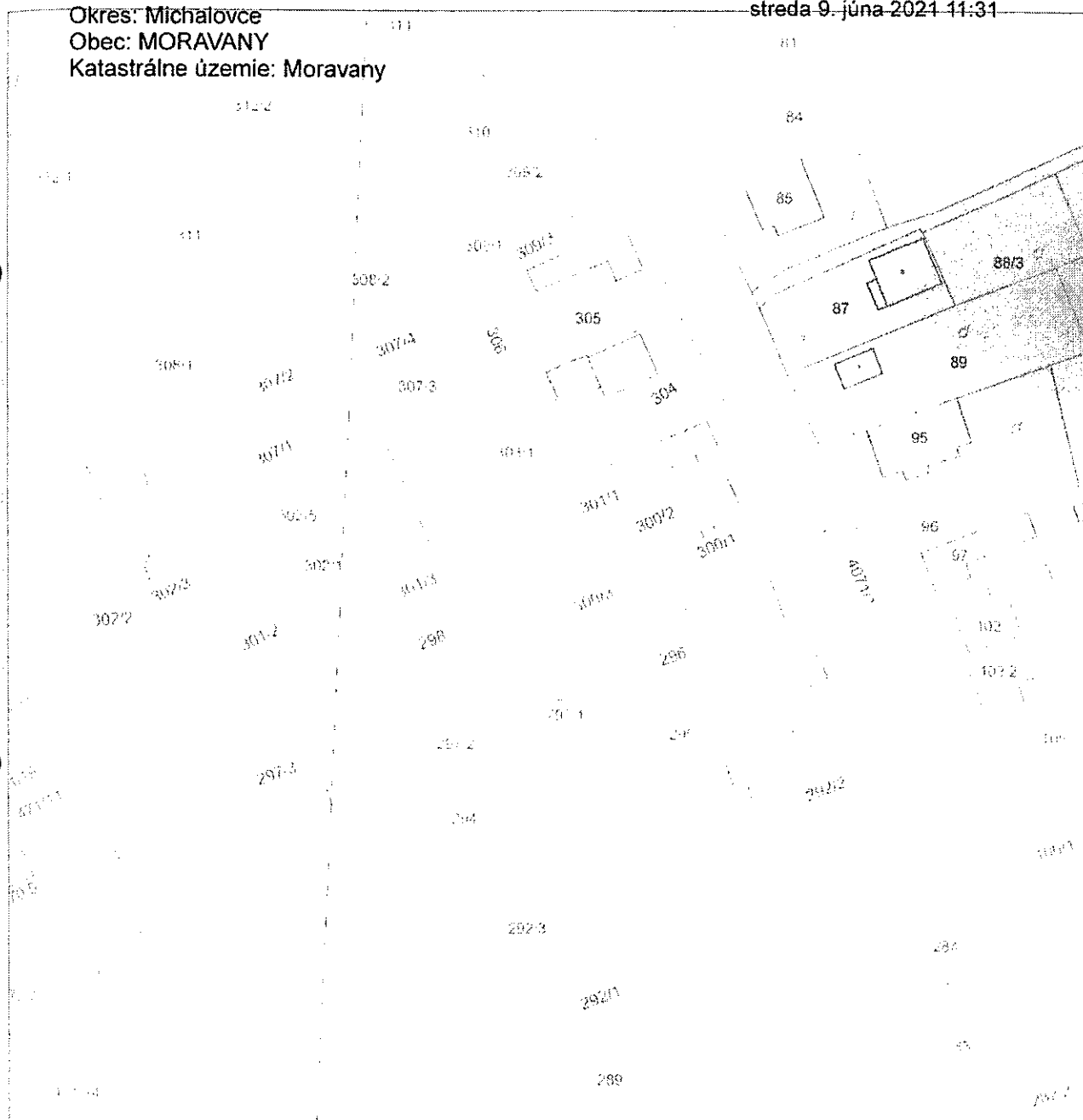
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

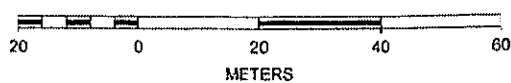
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Michalovce
Obec: MORAVANY
Katastrálne územie: Moravany

streda 9. júna 2021 11:31



SCALE 1 : 1 000



OBEC MORAVANY
PSČ 072 03, okr. Michalovce

Číslo: 66/2012

Vybavuje: Mo/12

V Moravanech, 3.12.2012

Vec

Potvrdenie

Obec Moravany týmto potvrdzuje, že rodinný dom v obci Moravany, ktorý má pridelené súpisné číslo 130 bol postavený pred r.1976, stavba nemala vydané stavebné povolenie.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť terajšieho vlastníka p. Jaroslava Pulka, ale bytom užíť pre sociálne účely.

OBEC
072 03 MORAVANY

Ján Žofčák
bce

Tel.: 056/6884646
Fax: 056/6884646
mail: oumoravany@minet.sk

Bankové spojenie: Prima banka Mi-ce
Číslo účtu: 4271127001/5600

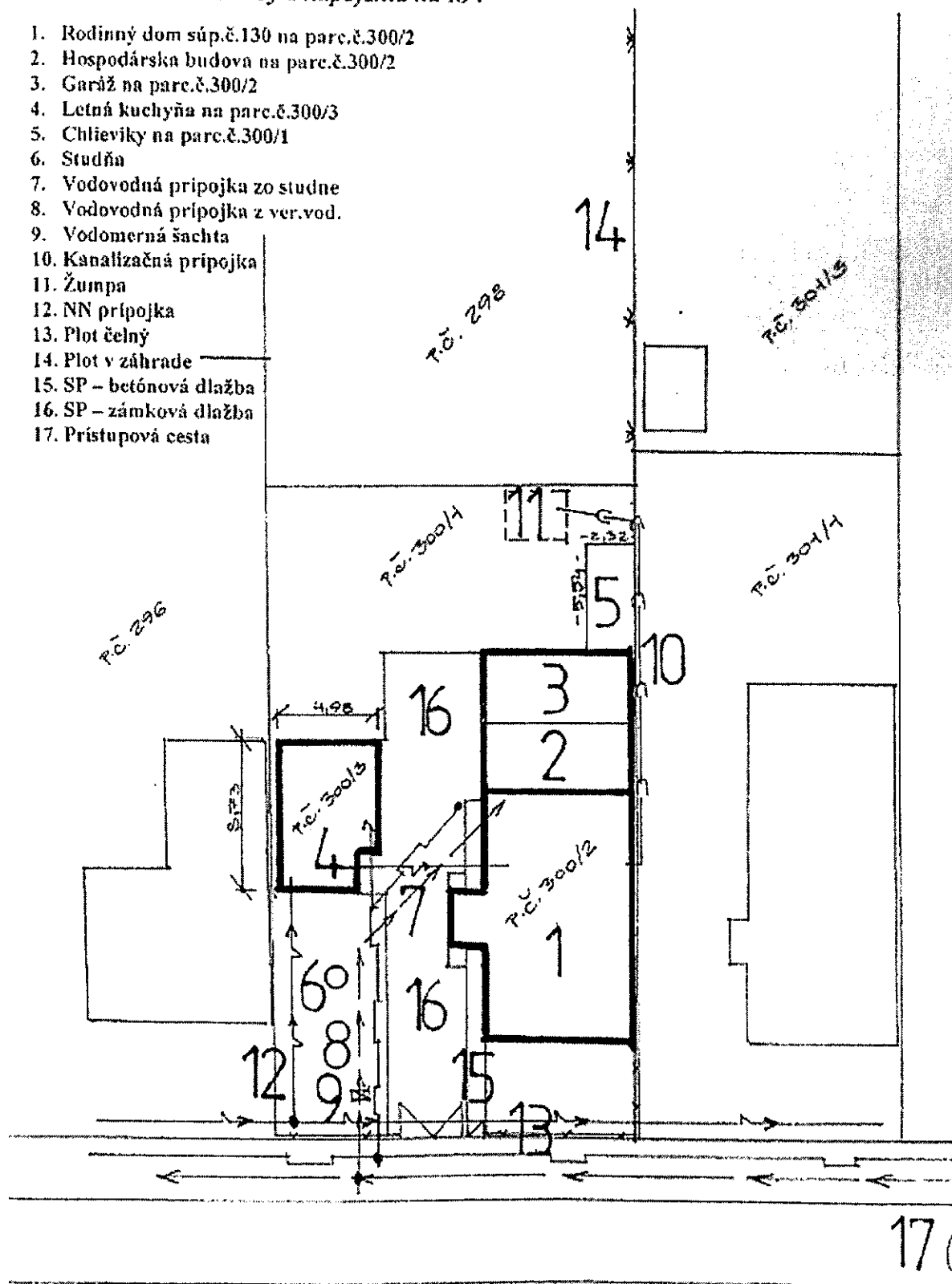
IČO: 325 503

Príloha znaleckého posudku č.65/2016

Schéma náčrtu rodinného domu súp.č.130 na parc.č.300/2,
katastrálne územie Moravany, okr.Michalovec.

Situácia osadenia stavby a napojenia na IS :

1. Rodinný dom súp.č.130 na parc.č.300/2
2. Hospodárska budova na parc.č.300/2
3. Garáž na parc.č.300/2
4. Letná kuchyňa na parc.č.300/3
5. Chlieviky na parc.č.300/1
6. Studňa
7. Vodovodná prípojka zo studne
8. Vodovodná prípojka z ver.vod.
9. Vodomerná šachta
10. Kanalizačná prípojka
11. Žumpa
12. NN prípojka
13. Plot čelný
14. Plot v záhrade
15. SP – betónová dlažba
16. SP – zámková dlažba
17. Prístupová cesta

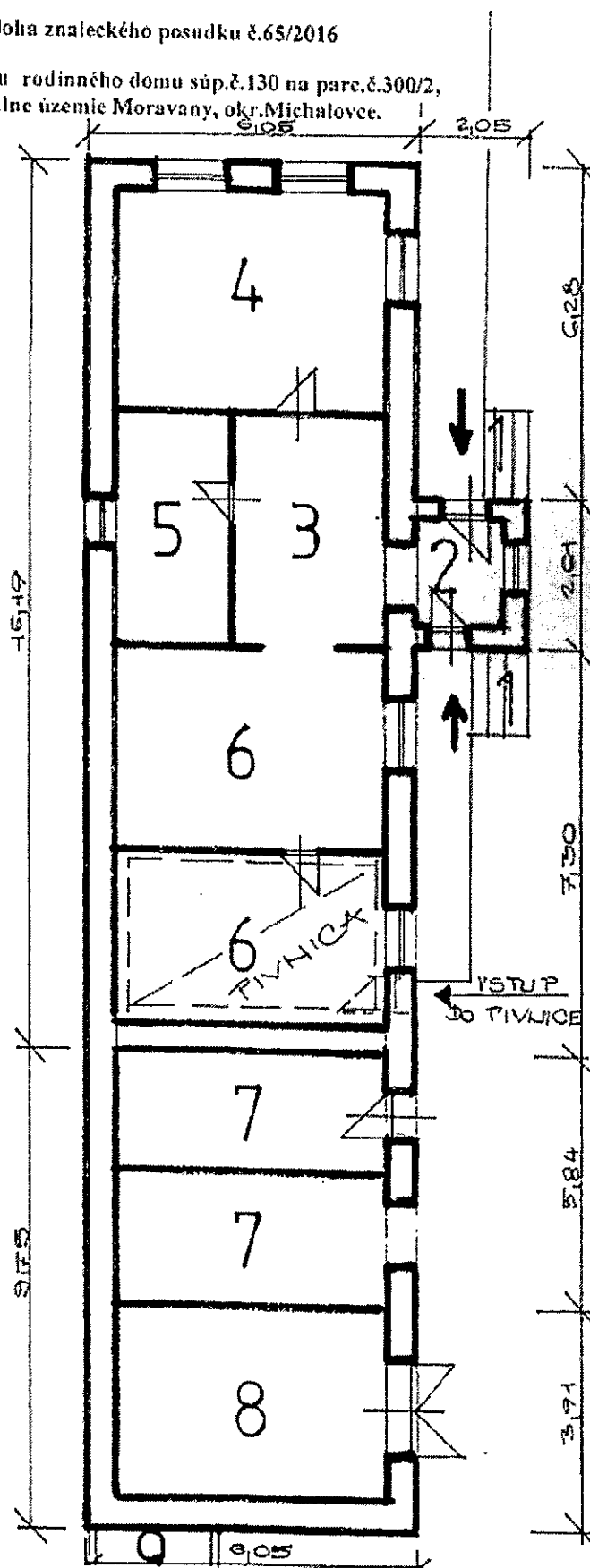


Príloha znaleckého posudku č.65/2016

Schéma náčrtu rodinného domu súp.č.130 na parc.č.300/2,
katastrálne územie Moravany, okr.Michalovce.

Pôdorys prízemia :

1. Hlavný bočný vstup z dvora
2. Zádverie
3. Obývacia izba
4. Kuchyňa
5. Kúpeľňa s WC
6. Detská izba
7. Hospodárska budova
8. Garáž
9. Chlieviky

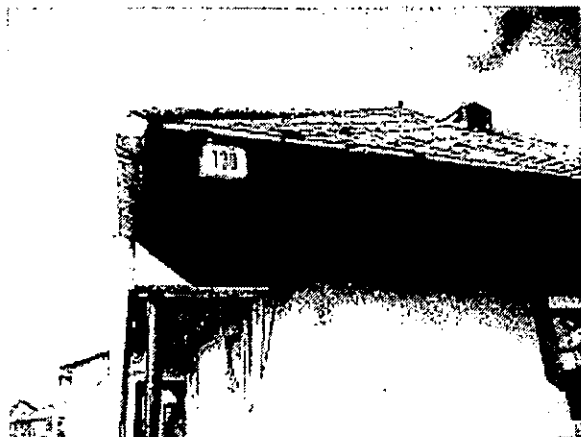


Príloha znaleckého posudku č.65/2016

Fotodokumentácia

Rodinný dom súp.č.130 na parc.č.300/2,
katastrálne územie Moravany, okr.Michalovce.

Pohľad z ulice na súpisné číslo :



Pohľad čelný z ulice, severovýchodný :



Pohľad čelný a bočný z ulice, severný :



Pohľad čelný a bočný z ulice, východný :



Pohľad bočný z dvora, južný :



Pohľad bočný z dvora, juhozápadný :



Príloha znaleckého posudku č.65/2016

Fotodokumentácia

Rodinný dom súp.č.130 na parc.č.300/2,
katastrálne územie Moravany, okr.Michalovce.

Pohľad na garáž a chlieviky z dvora :



Pohľad na letnú kuchyňu zo záhrady :



Pohľad do letnej kuchyne :



Pohľad do kúpeľne v letnej kuchyni :



Pohľad do kuchyne v letnej kuchyni :



Pohľad do izby v letnej kuchyni :



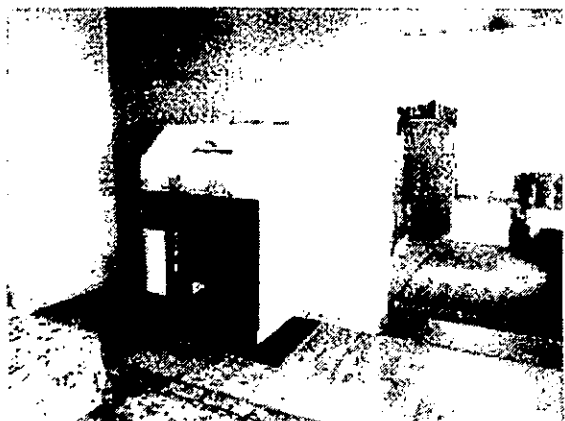
Fotodokumentácia z 05.04.2016

Príloha znaleckého posudku č.65/2016

Fotodokumentácia

Rodinný dom súp.č.130 na parc.č.300/2,
katastrálne územie Moravany, okr.Michalovce.

Pohľad do spálne :



Pohľad do kuchyne :



Pohľad kúpeľne :



Pohľad do spálne :



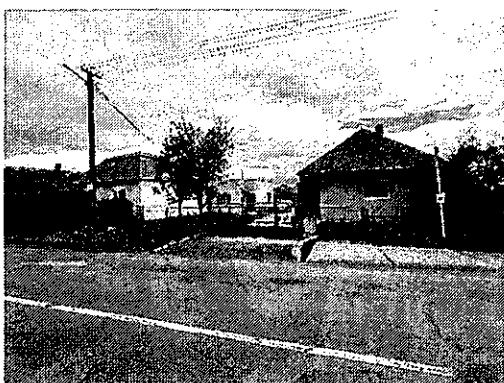
Pohľad do detskej izby :



Pohľad do vstupnej obývacej izby :



Fotodokumentácia z 05.04.2016



rod. dom súp. číslo 130 súp. číslo 130 na parc. číslo 300/2



rod. dom súp. číslo 130 na parc. číslo 300/2 – čelný pohľad



rod. dom súp. číslo 130 na parc. číslo 300/2 – bočný pohľad



rod. dom súp. číslo 130 na parc. číslo 300/2 – pohľad z dvora



letná kuchyňa na parc. číslo 300/3



rod. dom súp. číslo 130 na parc. číslo 300/2 – pohľad z dvora

Fotodokumentácia –rodinný dom súp. číslo 130 na par. číslo 300/2, k.ú. Moravany

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 – Stavebníctvo, odvetviach 370100 - Pozemné stavby, 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910462.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 166/2021.

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

