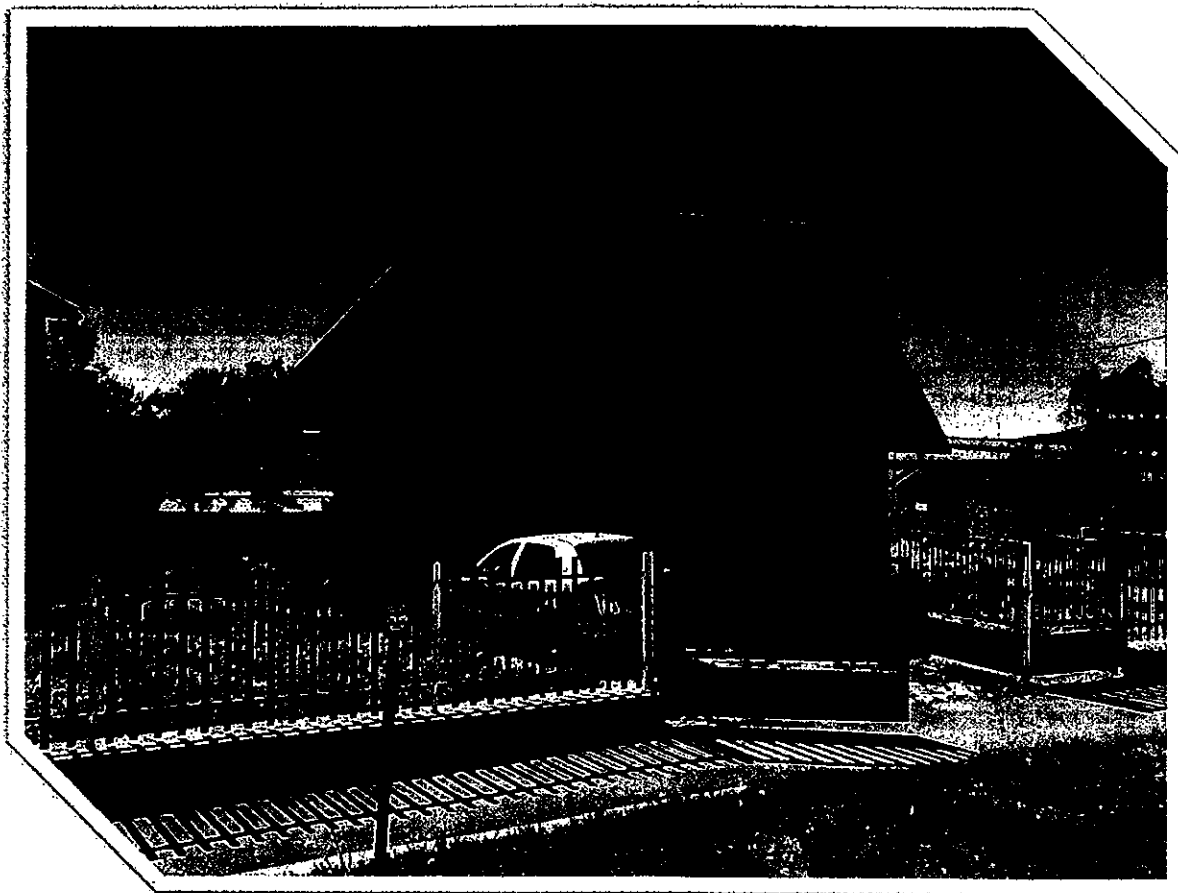


Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO

Zadávateľ: **U9, a.s., Zeleninárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka 40768 z 19.04.2021



ZNALCKÝ POSUDOK 75/2021

Vo veci: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Čelovce, obec Čelovce, okres Trebišov, evidovanej:

na liste vlastníctva č. 400, a to stavby:

- rodinný dom č.s. 116 na parc. 421
- pozemok, parcela registra "C" č.:
- 421 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 572 m²

Počet strán (z toho príloh) : 56 (27)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 RODINNÉ DOMY	7
2.1.1 Rodinný dom: rodinný dom č.s. 116 na parc. 421	7
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	15
2.2.1 Drobná stavba: Hospodárska budova na parc. 421	15
2.2.2 Plot: od ulice pred domom na parc. 421	17
2.2.3 Studňa: Kopaná studňa na parc. 421	18
2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 421	19
2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 421	20
2.2.6 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 421	20
2.2.7 Vonkajšia úprava: spevnená plocha na parc. 421	21
2.2.8 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 421	21
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	22
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	23
3.1 STAVBY	24
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	24
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	24
3.2 POZEMKY	27
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	27
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvorja v k.ú. Čelovce	27
III. ZÁVER	28
OTÁZKY A ODPOVEDE	28
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	29
IV. PRÍLOHY	29
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	56

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Čelovce, obec Čelovce, okres Trebišov, evidovanej na LV č. 400 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 10.05.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.05.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 40768 zo dňa 19.04.2021

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 10.05.2021

- fotodokumentácia z 10.05.2021

- list vlastníctva č. 400 z 10.05.2021 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 10.05.2021 vydaná katastrálnym portálom

- geometrický plán z r. 1992 - porealizačné zameranie rodinného domu a hospodárskej budovy

- stavebné povolenie na rodinný dom z 14.05.1990

- kolaudačné rozhodnutie na rodinný dom z 13.10.1992

- pôdorys suterénu rodinného domu

- pôdorys prízemí rodinného domu

- pôdorys podkrovia rodinného domu

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2020 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský - Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. 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: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2020 - 2,652.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 400 vydaný Katastrálnym portálom dňa 10.05.2021

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 116 na parc. 421

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 421 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 572 m²

B. Vlastníci:

1 Krupský Štefan

- Poznámka: - Poznamenáva sa: Exekútorský úrad Košice, súdna exekútorka JUDr. Denisa Regináčová Mihálová, Moyzesova 34, 040 01 Košice. Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie EX - 1508/2013-25 zo dňa 6.2.2014, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavby rodinný dom súp.č.116 na parc.č.421 a pozemok parc.č.421, pod B- 1 v podiele 1/2. P 133/14 - 20/14
- Poznámka: P-98/2018-Poznamenáva sa - Oznámenie Zn. VHLC/59/2018 zo dňa 21.03.2018 o začatí výkonu záložného práva ktorá je zabezpečená zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam reg.č. 132973/Zal/1 zo dňa 26.01.20101 registrovaným v katastri nehnuteľnosti pod V 110/10 v prospech Československej obchodnej banky, a.s., IČO: 36854140 so sídlom Žitkova 11, 811 02 Bratislava k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.116 na parc.č.421 a pozemok registra C-KN parc.č.421 v celosti. - 18/18
- Poznámka: P-514/2020-Poznamenáva sa, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva 269EX 473/20-6-And, od Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Atila ÁDÁM, so sídlom Čajakova 5, 040 01 Košice, v prospech oprávneného: ČSOB Leasing, a.s., IČO: 35704713, TPanónska cesta 11, 852 01 Bratislava, K nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 116 na CKN parc.č. 421 , pozemkom registra CKN parc.č.421, B1 v 1/2. Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťou - 118/20

2 Krupská Adriana

- Poznámka: P-316/2017-Poznamenáva sa - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva evidovanej v katastri nehnuteľnosti pod V 2054/2011 zo dňa 23.01.2012 v prospech Pohotovosť, s.r.o., IČO:35807598 so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava na stavbu - rodinný dom s.č.116 na parc.č. 421 a pozemok registra C-KN parc.č.421 v podiele pod B2 v 1/2.- 46/17
- Poznámka: P-98/2018-Poznamenáva sa - Oznámenie Zn. VHLC/59/2018 zo dňa 21.03.2018 o začatí výkonu záložného práva ktorá je zabezpečená zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam reg.č. 132973/Zal/1 zo dňa 26.01.20101 registrovaným v katastri nehnuteľnosti pod V 110/10 v prospech Československej obchodnej banky, a.s., IČO: 36854140 so sídlom Žitkova 11, 811 02 Bratislava k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.116 na parc.č.421 a pozemok registra C-KN parc.č.421 v celosti. - 18/18, P-457/2018-Poznamenáva sa, v súlade so zápisom záložného práva: Z-1369/2018. Zmluva o postúpení pohľadávky č. 21851000218 zo dňa 06.06.2018 z postupcu záložného práva pod V 110/10 Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140 so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava na postupníka v prospech nového záložného veriteľa: EOS KSI Slovensko, s. r. o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 k nehnuteľnostiam rod.dom č.s.116 na p.č.421 a pozemok p.č.421 v celosti - 14/10, 41/18, zo dňa 08.11.2018 - 86/18

C. Ťarchy:

- 1 - Z-1369/2018. Zmluva o postúpení pohľadávky č. 21851000218 zo dňa 06.06.2018 z postupcu záložného práva pod V 110/10 Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140 so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava na postupníka v prospech nového záložného veriteľa: EOS KSI Slovensko, s. r. o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 k nehnuteľnostiam rod.dom č.s.116 na p.č.421 a pozemok p.č.421 v celosti - 14/10, 41/18
- 1 - Z-327/2015-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.k.: EX - 1508/2013-45, zo dňa 15.2015, od Exekútorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Denisa Regináčová Mihalová, Moyzesova 34, 040 01 Košice, v prospech VB LEASING SK, spol. s r.o., Košická 49, 821 08 Bratislava, IČO: 31 378 528, v zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Daniel Juhás s.r.o., Seberiného 1, 821 03 Bratislava, na nehnuteľnosti : rodinný dom súp.č. 116 na parc.č. 421, parcela registra 'C' parc. č. 421 v podiele 1/2 (B1) zo dňa 5.8.2014 - 13/2015
- 2 - Z-1369/2018. Zmluva o postúpení pohľadávky č. 21851000218 zo dňa 06.06.2018 z postupcu záložného práva pod V 110/10 Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140 so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava na postupníka v prospech nového záložného veriteľa: EOS KSI Slovensko, s. r. o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 k nehnuteľnostiam rod.dom č.s.116 na p.č.421 a pozemok p.č.421 v celosti - 14/10, 41/18
- 2 - Pod V 2054/11 zriadenie záložného práva v prospech POHOTOVOSTI, s.r.o., IČO: 35807598 so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba-rod.dom s.č.116 na parc.č.421 a pozemok parc.č.421 v podiele 1/2v podiele 1/2 - 10/12
- 2 - Z 596/15 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 1159/2012-24 od exekútorského úradu Košice, súdny exekútor Mgr. Eduard Biro v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Trebišov, M.R. Štefánika 178, 075 01 Trebišov, na stavbu - rod. dom s.č.116 na CKN parc.č.421 a pozemok registra C-KN parc.č.421 v podiele pod B2 v 1/2 zo dňa 12.02.2015 - 25/15
- 2 - Z 1771/15 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 268/2015 - 17, od Exekútorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Zora Ferdinandy Štefánikova č. 6, 040 01 Košice v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Trebišov, M.R. Štefánika č. 178, 075 01 Trebišov ke nehnuteľnosti: na stavbu - rod. dom s.č.116 na C-KN parc.č.421 a pozemok registra C-KN parc.č.421 v podiele pod B2 v 1/2. Zo dňa 17.06.2015 - 170/15

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná na základe Výzvy dňa 10.05.2021 za účasti Anny Krupskej, matky spoluvlastníka Štefana Krupského a znalca. Prítomná matka spoluvlastníka mi umožnila obhliadku a zameranie nehnuteľnosti a vyhotovenie fotodokumentácie. Pri obhliadke mi predložila stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, geometrický plán a čiastočné pôdorys rodinného domu, ktoré sa nachádzajú v prílohách k znaleckému posudku.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi bola poskytnutá čiastočná, jej časť sa nachádza sa v prílohách znaleckého posudku a s malými zmenami zodpovedá skutkovému stavu. Z právnej dokumentácie mi bolo predložené stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 116 na parc. 421
- hospodárska budova za domom na spoločnej parc. 421
- ploty na parc. 421
- vonkajšie úpravy na parc. 421

Pozemok, parcely registra "C" č:

- 421 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 572 m²

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: rodinný dom č.s. 116 na parc. 421

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 116 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 421 v k.ú. Čelovce, okres Trebišov. Situovaný je na hlavnej ulici v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, prístupný z verejnej komunikácie pred domom. V danej časti obce je možnosť napojenia na verejný vodovod, zemný plyn a verejný rozvod elektro. Dom je napojený na vodu z vlastnej studne. Rodinný dom v čase obhliadky nebol obývaný, napojený na všetky inžinierske siete, kanalizácia do vlastnej žumpy. Dom má čiastočne zanedbanú údržbu, časť stavebných konštrukcií je poškodená, postavený bol v r. 1990-92, z časti bol rekonštruovaný výmenou častí podláh a kuchynskej linky. Ostatné konštrukcie a vybavenie sú pôvodne. Opotrebenie domu som stanovil lineárnou metódou na 31,11 %.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno podzemné, jedno nadzemné podlažie a podkrovie. Dispozičné riešenie podlaží je v súlade s nákrešom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo, lepené povlakové podlahy
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; vodovodné batérie - ostatné
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na debnení; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlýsy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deľiace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia, dom má v suteréne chodbu so schodiskom, kotolňu, sklad, práčovňu a sušiareň.

1. Nadzemné podlažie

Dispozične má podlažie vstupnú predsieň, chodbu so schodiskom, garáž, kuchyňu, špajzu, WC a dve izby.

1. Podkrovie

Dispozične má podlažie chodbu so schodiskom, kúpeľňu, WC, šatník a tri izby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1992	6,80*4,70+11,77*7,70+3,80*2,70-3,80*8,00	102,45	120/102,45=1,171
1. NP	1992	6,80*4,70+11,77*7,70+3,80*2,70	132,85	120/132,85=0,903
1. Podkrovie	1992	6,80*4,70+11,77*7,70	122,59	120/122,59=0,979

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	0	325,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	10	661,5
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	5	380,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	15	323,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	0	95,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	10	432,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	4325		4126,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	0	50,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	0	155,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
40	Vnútorné obklady			
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	0	60,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	Spolu	390		390,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
3	Podmurovka			
	3.7.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	90	0	90,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	Krovy			

	8.3 väzníkové sedlové, manzardové	575	10	517,5
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670	0	670,0
12	Klampsarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	10	58,5
13	Klampsarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	10	234
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	15	323,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	50	37,5
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	10	432,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	6595		6362,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
----	----------------	--	--	--

	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	0	75,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	0	50,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.6 bm)	143	0	143,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	25	15,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	50	17,5
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	728		705,5

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	5	698,3
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	5	152,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	5	380,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	10	18,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze	130	10	117

	umelých látok nad 2/3			
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380	20	304,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	50	37,5
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	10	432,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	4045		3803,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30	10	27,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	Spolu	255		252,0

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 nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(4325 + 390 * 1,171) / 30,1260$	$(4126,5 + 390 * 1,171) / 30,1260$	158,72	152,13
1. NP	$(6595 + 728 * 0,903) / 30,1260$	$(6362,5 + 705,5 * 0,903) / 30,1260$	240,74	232,34
1. Podkrovie	$(4045 + 255 * 0,979) / 30,1260$	$(3803,8 + 252 * 0,979) / 30,1260$	142,56	134,45

TECHNICKÝ STAV

Stavba rodinného domu na základe predložených dokladov bola postavená v r. 1990-92, s čiastočnou rekonštrukciou - výmena častí podláh a kuchynskej linky, v čase obhliadky so zanedbanou údržbou, jeho opotrebenie som stanovil lineárnou metódou pri predpokladanej životnosti 90 rokov stanovenej odborným odhadom v zmysle metodiky. Ďalšie užívanie rodinného domu si bude vyžadovať investície do zanedbanej údržby, do výmeny prvkov krátkodobej životnosti, výmeny poškodeného vybavenia a do modernizácie.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1992	29	61	90	32,22	67,78
1. NP	1992	29	61	90	32,22	67,78
1. Podkrovie	1992	29	61	90	32,22	67,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1992		
Východisková hodnota	$158,72 \text{ €/m}^2 * 102,45 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	39 515,53
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$152,13 \text{ €/m}^2 * 102,45 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	37 874,85
Technická hodnota	67,78% z 37 874,85	25 671,57
1. NP z roku 1992		
Východisková hodnota	$240,74 \text{ €/m}^2 * 132,85 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	77 720,21
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$232,34 \text{ €/m}^2 * 132,85 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	75 008,36

Technická hodnota	67,78% z 75 008,36	50 840,67
1. Podkrovie z roku 1992		
Východisková hodnota	142,56 €/m ² *122,59 m ² *2,558*0,95	42 469,47
Východisková hodnota poškodeného podlažia	134,45 €/m ² *122,59 m ² *2,558*0,95	40 053,46
Technická hodnota	67,78% z 40 053,46	27 148,24

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	39 515,53	37 874,85	25 671,57
1. nadzemné podlažie	77 720,21	75 008,36	50 840,67
1. podkrovné podlažie	42 469,47	40 053,46	27 148,24
Spolu	159 705,21	152 936,67	103 660,48

Poškodenosť stavby: $(159\,705,21\text{€} - 152\,936,67\text{€}) / 159\,705,21\text{€} * 100\% = 4,24\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Hospodárska budova na parc. 421

POPIS STAVBY

Vedľajšia stavba - Hospodárska budova pristavaná k domu v zadnej časti na spoločnej parcele č. 421, v čase obhliadky nebola užívaná, prispôbená pre chov domácich zvierat, údržba zanedbaná, časť konštrukcií poškodená, postavená bola na základe prehlásenia spoluvlastníka v r. 1987, dispozične má jednu miestnosť, murovaná z tvárnic hr. do 30 cm, strop monolitický železobetónový, vnútorná omietka hrubá, vonkajšia striekaný brizolit, podlaha hrubý betón, strecha plochá, krytina asfaltové pásy, strecha slúži ako terasa pre rodinný dom, s poškodenou krytinou, na streche sú klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, dvere hladké, okná jednoduché drevené. Stavba má doplnkovú funkciu k rodinnému dom, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom s ohľadom na technický stav, použité stavebné konštrukcie a mieru údržby na 50 rokov.

Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov
- Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z garáže
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Dispozične má podlažie jednu miestnosť slúžiacu ako priestory pre chov domácich zvierat.

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	1987	8,88*6,00	53,28	18/53,28=0,338

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórabetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	10	1129,5
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	30	395,5
7	Krytina na plochých strechách			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	50	207,5
8	Klamplarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	15	314,5
10	Vnútorná úprava povrchov			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	15	123,3
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	0	150,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	20	52,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	20	116,0
18	Elektroinštalácia			

18.4 len svetelná - poistky	190	0	190,0
Spolu	4015		3393,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia			
	23.3 z garáže (1 ks)	40	0	40,0
	Spolu	40		40,0

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 nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4015 + 40 * 0,338) / 30,1260$	$(3393,3 + 40 * 0,338) / 30,1260$	133,72	113,09

TECHNICKÝ STAV

Stavba hospodárskej budovy vo dvore za domom na základe prehlásenia vlastníka postavená v r. 1987, so zanedbanou údržbou, časť konštrukcií je poškodená, jej predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 50 rokov. Budova v čase obhliadky nebola užívaná, schátraná.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1987	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,72 \text{ €/m}^2 * 53,28 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	17 313,49
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$113,09 \text{ €/m}^2 * 53,28 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	14 642,41
Technická hodnota	$32,00\% \text{ z } 14 642,41$	4 685,57

Poškodenosť stavby: $(17 313,49\text{€} - 14 642,41\text{€}) / 17 313,49\text{€} * 100 \% = 15,43\%$

2.2.2 Plot: od ulice pred domom na parc. 421

Plot od ulice pred domom, tvoria oceľové profily v rámoch s betónovým základom a podmuroukou, v plote sú plotové vráta a vrátka, výška výplne 1,20 m, zriadený v r. 1992, bez údržby, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom 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:			
	z kameňa a betónu	15,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	18,60m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

15,50 m

Pohľadová plocha výplne:

 $15,50 \times 1,20 = 18,60 \text{ m}^2$

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 [%]
od ulice pred domom na parc. 421	1992	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 18,60\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,558 * 0,95$	3 605,09
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 3\,605,09 \text{ €}$	1 514,14

2.2.3 Studňa: Kopaná studňa na parc. 421

Kopaná studňa vo dvore pred domom na parc. 421, slúži svojmu účelu, s elektrickým ponorným čerpadlom s tlakovou nádobou v suteréne rodinného domu, priemeru 1 m a hĺbky cca. 10,00 m, zriadená bola pravdepodobne v r. 1960, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 10 m
 Priemer: 1000 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 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 na parc. 421	1960	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 2,558 \cdot 0,95$	3 672,68
Technická hodnota	$39,00 \% \text{ z } 3\,672,68 \text{ €}$	1 432,35

2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 421

Prípojka vody zo studne do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 18,50 bm, oceľová DN 25, zriadená v r. 1992, jej predpokladanú životnosť stanovujeme odborným odhadom 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 oceľové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 18,50 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 vody na parc. 421	1992	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} \cdot 59,09 \text{ €/bm} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	2 656,50
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 2\,656,50 \text{ €}$	1 115,73

2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 421

Pripojka kanalizácie z domu do žumpy za domom, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 5,50 bm, kameninová DN 150, zriadená v r. 1992, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom 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: 5,50 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 kanalizácie na parc. 421	1992	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	470,33
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 470,33 \text{ €}$	197,54

2.2.6 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 421

Žumpa za domom na parc. 421, celkom 10,00 m³ obstaného priestoru, zriadená v r. 1992, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom 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: $2*2,50*2,00 = 10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
žumpa na parc. 421	1992	29	21	50	58,00	42,00

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	$42,00 \% \text{ z } 2\,621,59 \text{ €}$	1 101,07

2.2.7 Vonkajšia úprava: spevnená plocha na parc. 421

Spevnená plocha z betónovej zámkovej dlažby vo dvore okolo domu, celkom cca. 37,00 m² zastavanej plochy, zriadená v r. 1992, prerastená burinou, bez údržby, poškodená, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom 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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: 37,00 m² ZP

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

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

Poškodenosť: 30 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha na parc. 421	1992	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	1 701,17
Východisková hodnota poškodenej stavby	$37 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95 * (1 - 30 / 100)$	1 190,82
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 1\,190,82 \text{ €}$	327,48

Poškodenosť stavby: $(1\,701,17 - 1\,190,82) / 1\,701,17 * 100\% = 30,00\%$

2.2.8 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 421

Vonkajšie schody do domu z ulice k prednému vchodu, betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby, celkom 5,00 bm stupňa, zriadené v r. 1992, poškodené, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $4 \cdot 1,25 = 5 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Poškodenosť: 30 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody na parc. 421	1992	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm stupňa} \cdot 12,78 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	155,28
Východisková hodnota poškodenej stavby	$5 \text{ bm stupňa} \cdot 12,78 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,558 \cdot 0,95 \cdot (1 - 30 / 100)$	108,70
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 108,70 \text{ €}$	29,89

Poškodenosť stavby: $(155,28 - 108,70) / 155,28 \cdot 100\% = 30,00\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 116 na parc. 421	152 936,67	103 660,48
Hospodárska budova na parc. 421	14 642,41	4 685,57
od ulice pred domom na parc. 421	3 605,09	1 514,14
Kopaná studňa na parc. 421	3 672,68	1 432,35
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na parc. 421	2 656,50	1 115,73
prípojka kanalizácie na parc. 421	470,33	197,54
žumpa na parc. 421	2 621,59	1 101,07
spevnená plocha na parc. 421	1 190,82	327,48
vonkajšie schody na parc. 421	108,70	29,89
Celkom:	181 904,79	114 064,25

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

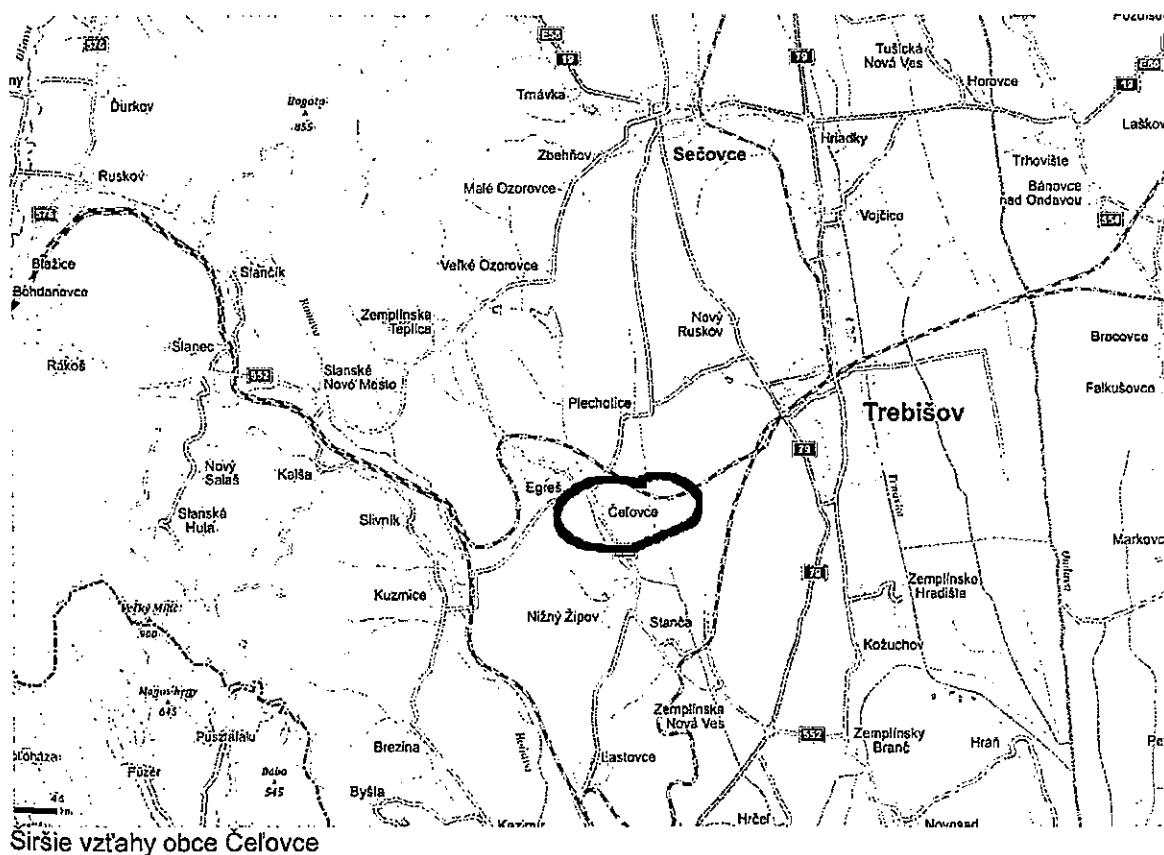
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza na hlavnej ulici obce Čelovce v okrese Trebišov v lokalite IBV. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem kanalizácie, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je z verejnej komunikácie pred domom. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, elektro, zemný plyn, vodovod vlastnej studne, má možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy, kanalizácia v obci nie je. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako okrajovú. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu. V obci je kompletne občianske vybavenie na úrovni malej obce.

Obec Čelovce sa nachádza južne od okresného mesta Trebišov vo vzdialenosti 12 km. Obec má okolo 550 obyvateľov, vybavením je na úrovni malej obce. Obec je dobre prístupná autobusovou aj vlakovou dopravou, železničná zastávka je vzdialená 1 km mimo zastavaného územia obce.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom je možné užívať iba na bývanie.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká.





Mapa obce s vyznačením polohy rodinného domu



Mapa obce s vyznačením ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v obci je nižší ako ponuka, rodinný dom už bol ponúkaný v niekoľkých kolách dražby bez záujmu trhu, nehnuteľnosť je situovaná v uličnej zástavbe rodinných domov v lokalite IBV na Hlavnej ulici obce Čelovce v okrese Trebišov, nehnuteľnosť má zanedbanú údržbu, dlhodobo neužívaná, poškodená, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom a občianske vybavenie, príslušenstvo k nehnuteľnosti s nepriaznivým vplyvom na jej hodnotu - nevhodná zanedbaná nepoužívaná hospodárska budova - nutné zbúrať, typ domu je primeraný dobe výstavby, spĺňa priemerné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v obci je okolo 15 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, vo vzdialenejšom okolí sa vyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na východ a západ, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, v obci je možnosť dopravy autobusom a vlakom, obec má okolo 550 obyvateľov, má obchody, základné služby, v okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je zvýšená hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, nie je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť	V.	0,030	6	0,18
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe,	III.	0,300	10	3,00

	átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,300	9	2,70
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	9	2,70
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	50,91

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 50,91 / 180$	0,283
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 114$ $064,25 \text{ €} * 0,283$	32 280,18 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Čelovce POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:
 - 421 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 572 m²
 tvorí pozemok zastavaný rodinným domom, hospodárskou budovou a tvorí dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti obce Čelovce v okrese Trebišov, v lokalite IBV, s prístupom z verejnej komunikácie pred domom, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívnym účinkom je zanedbaná údržba pozemku a zvýšená hlučnosť od intenzívnej dopravy v okolí.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
421	zastavaná plocha a nádvorie	572,00	1/1	572,00

Obec:

Čelovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>stavebné územie obcí do 5.000 obyvateľov</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy s bežným štandardom vybavenia</i>	1,00
k_p koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>obce s autobusovou a železničnou prímestskou dopravou</i>	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytné územie malej obce s počtom obyvateľov okolo 550</i>	1,30
k_r koeficient	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí,	1,30

technickej infraštruktúry pozemku	napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) kompletná infraštruktúra okrem kanalizačie	
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote mierne zvýšený záujem o pozemky	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach neboli zistené	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,20 * 0,90$	1,4784
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32$ $€/m^2 * 1,4784$	4,91 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 421	$572,00 m^2 * 4,91 €/m^2 * 1/1$	2 808,52
Spolu		2 808,52

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Čelovce, obec Čelovce, okres Trebišov, evidovanej na LV č. 400 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Čelovce, obec Čelovce, okres Trebišov, evidovanej na LV č. 400 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 35.100.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 116 na parc. 421	29 335,91
Hospodárska budova na parc. 421	1 326,02
od ulice pred domom na parc. 421	428,50
Kopaná studňa na parc. 421	405,36
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na parc. 421	315,75
prípojka kanalizácie na parc. 421	55,90
žumpa na parc. 421	311,60
spevnená plocha na parc. 421	92,68
vonkajšie schody na parc. 421	8,46
Spolu stavby	32 280,18
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorcia v k.ú. Čelovce - parc. č. 421 (572 m ²)	2 808,52
Všeobecná hodnota celkom	35 088,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	35 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťpäťtisícsto Eur	

V Trebišove, dňa 12.05.2021

Ing. Miroslav Vaško

**IV. PRÍLOHY**

- objednávka 40768 zo dňa 19.04.2021
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 10.05.2021
- fotodokumentácia z 10.05.2021
- list vlastníctva č. 400 z 10.05.2021 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 10.05.2021 vydaná katastrálnym portálom
- geometrický plán z r. 1992 - porealizačné zameranie rodinného domu a hospodárskej budovy
- stavebné povolenie na rodinný dom z 14.05.1990
- kolaudačné rozhodnutie na rodinný dom z 13.10.1992
- pôdorys suterénu rodinného domu
- pôdorys prízemí rodinného domu
- pôdorys podkrovia rodinného domu



U9, a.s.
Zelinská 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Vaško

V Bratislave, dňa 19.04.2021
Vybavuje: Richard Hreha, 02/59490117

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40768

Týmto si u Vás objednávam 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.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
400	Trebišov	Čelovce	Čelovce

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m²/	LV č.
421	Zastavané plochy a nádvoria	572	400

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby	LV č.
116	421	Rodinný dom	400

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 na LV č. 400 je:

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

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 na LV č. 400 je:

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

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

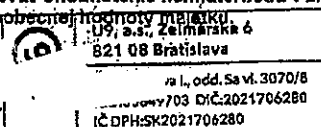
10.05.2021 o 14:00 hod.

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“. 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 richard.hreha@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s.
v z. Richard Hreha



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti





U9, a.s.
Zelinská 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Vaško, reg. č.: 913731 dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
400	Trebišov	Čefovce	Čefovce

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m²/	LV č.
421	Zastavané plochy a nádvoria	572	400

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby	LV č.
116	421	Rodinný dom	400

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	Anna Krupská,
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
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 užívateľských práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastrálnom území nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovaní prevodu 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:

Anna Krupská :
Miroslav Vaško :

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený	NEOBÝVANÝ DOM
Nehodiace sa prečiarknuť	



Odozvané doklady k predmetu dražby:	ŽIADNE
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	ŽIADNE
Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:	
Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	10.05.2021 o 14:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	10.5.2021 14.00 - 15.00 hod.
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

UMOŽNENÁ RIADNA OBHLIADKA

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 vlastní/dlžník 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 zaslané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

NI E SÚ



Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis

*** 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.



FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.05.2021

Rodinný dom č.s. 116 na parc. 421 s príslušenstvom pozemkom v k.ú. Čel'ovce



Pohľad na rodinný dom z ulice



Pohľad na rodinný dom z dvora



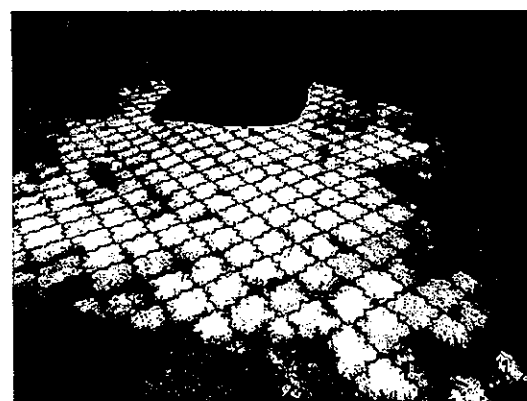
Pohľad na rodinný dom z ulice



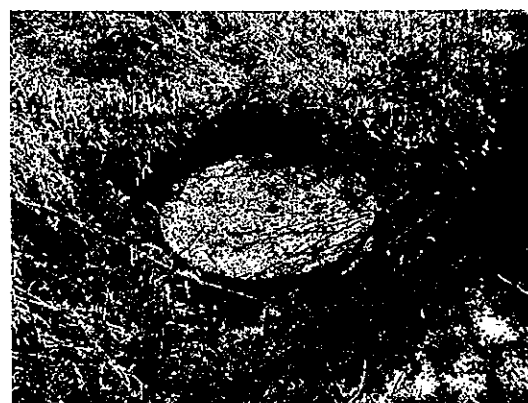
Plynomerná skrinka pred domom



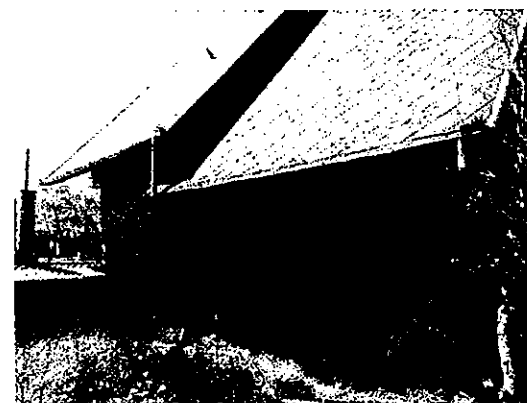
Plot od ulice



Spevnená plocha pred garážou



Studňa pred domom



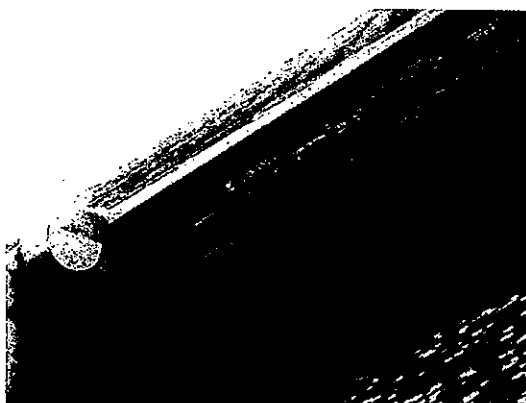
Južná strana domu

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.05.2021

Rodinný dom č.s. 116 na parc. 421 s príslušenstvom pozemkom v k.ú. Čel'ovce



Oceľový sklad pri hospod. budove



Detail štablónu a statická porucha obv. muriva



Poškodený sokľový obklad z lom. kameňa



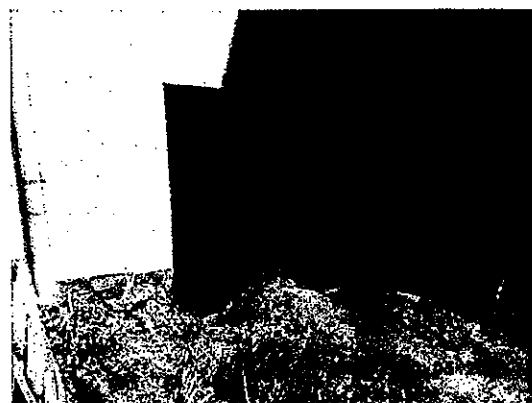
Poškodený chodník do domu



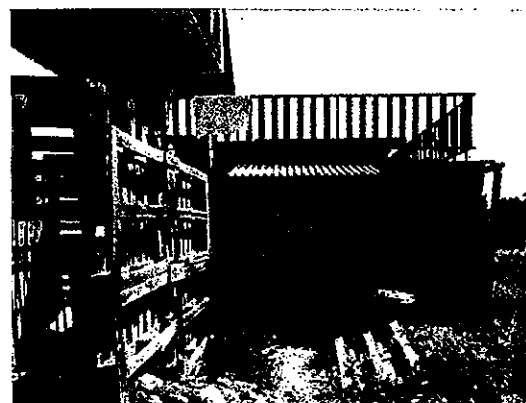
Pohľad na parc. 423 vo vlast. Slov.republ.



Zumpa za domom



Vchod do kotolne domu zo záhrady



Hospodárska budova za domom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.05.2021

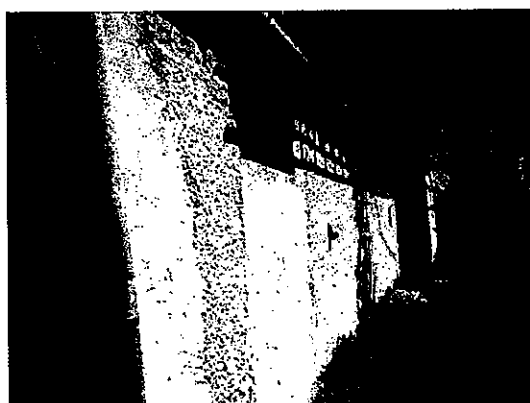
Rodinný dom č.s. 116 na parc. 421 s príslušenstvom pozemkom v k.ú. Čel'ovce



Pohľad na dom zo záhrady – záp. strana



Pohľad na parc. 422 za domom – bez údržby



Zadná západná strany hospod. budovy



Detail poškod. muriva hospod. budovy



Pohľad do hospod. budovy



Poškodený strop hospod. budovy



Poškodený strop hospod. budovy



Detail poškod. muriva hospod. budovy

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.05.2021

Rodinný dom č.s. 116 na parc. 421 s príslušenstvom pozemkom v k.ú. Čel'ovce



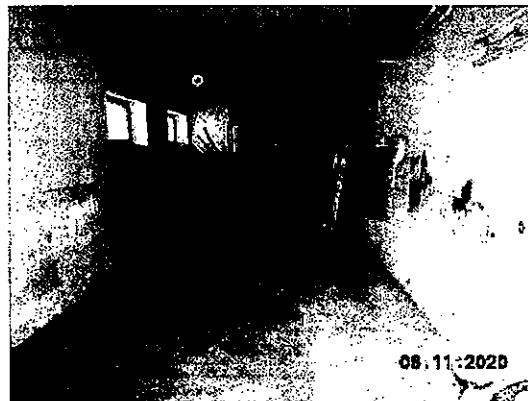
Poškodená stena hospodárskej budovy



Plechový sklad pri hospod. budove



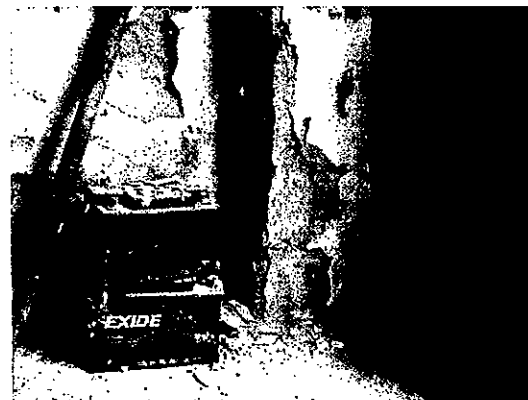
Detail obvod. muriva hospodárskej budovy



Garáž v dome na I.NP



Garáž v dome na I.NP



Poškodené murivo v garáži na I.NP



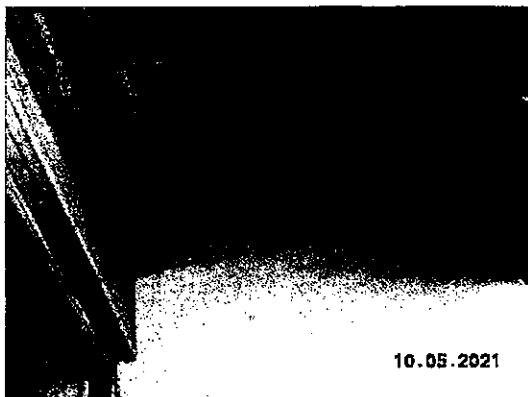
Rozvádzač a elekromer na fasáde domu



Vstup do domu z ulice – predsieň na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.05.2021

Rodinný dom č.s. 116 na parc. 421 s príslušenstvom pozemkom v k.ú. Čel'ovce



Vstup do domu z ulice – predsieň na I.NP



WC bez nádržky na I.NP



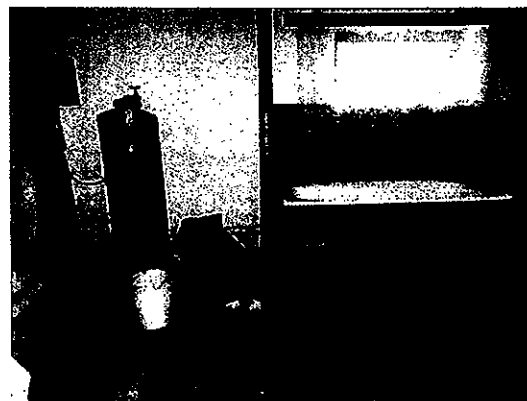
Chodba a schodisko na I.NP



Chodba a schodisko v suteréne



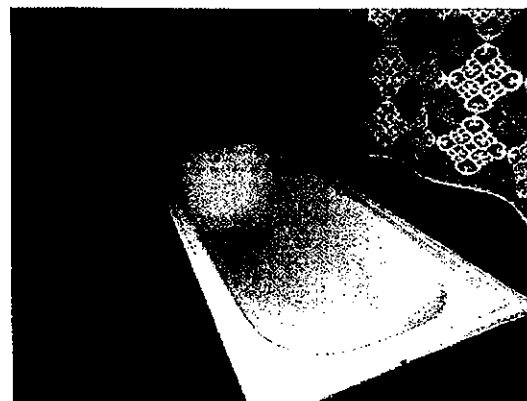
Chodba v suteréne



Práčovňa v suteréne



Tlaková nádoba domácej vodárne



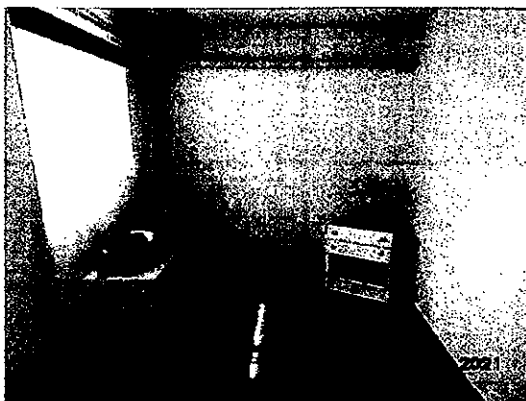
Vaňa v práčovni v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.05.2021

Rodinný dom č.s. 116 na parc. 421 s príslušenstvom pozemkom v k.ú. Čel'ovce



Murivo poškodené vlhkosťou v suteréne



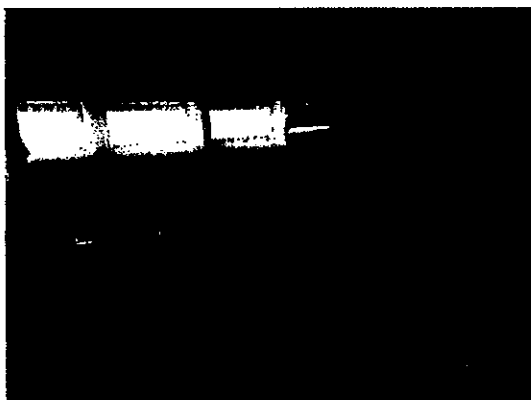
Sklad v suteréne



Detail okna v suteréne



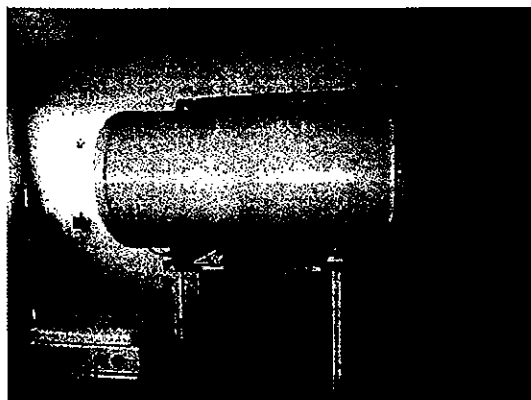
Poškodené podlahy v suteréne



Kotolňa v suteréne



Kotol ÚK na zemný plyn v suteréne



Kombinovaný ohrievač TUV v suteréne



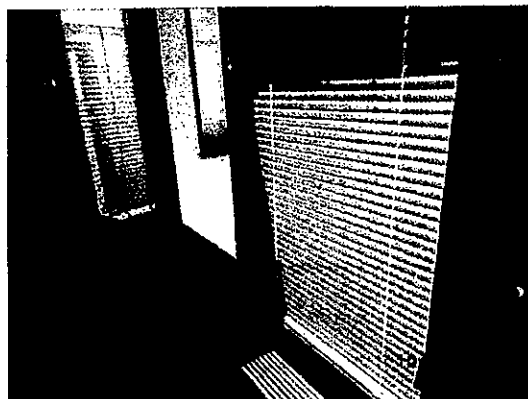
Izba na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.05.2021

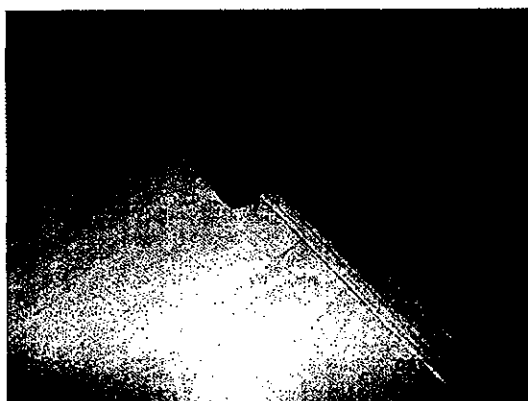
Rodinný dom č.s. 116 na parc. 421 s príslušenstvom pozemkom v k.ú. Čel'ovce



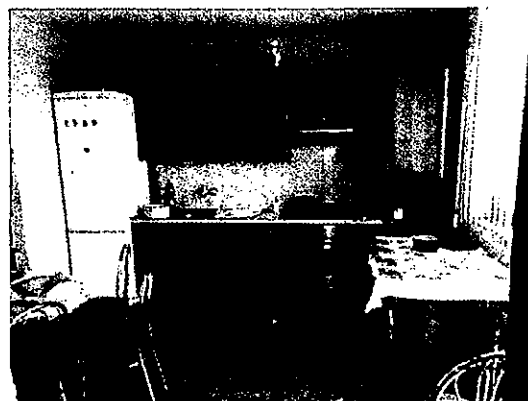
Izba na I.NP



Detail okien v dome na I.NP



Detail podláh na I.NP



Kuchyňa na I.NP



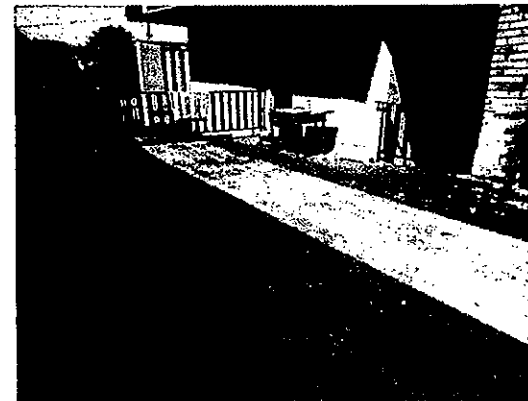
Detail kuchynskej linky



Spajza na I.NP



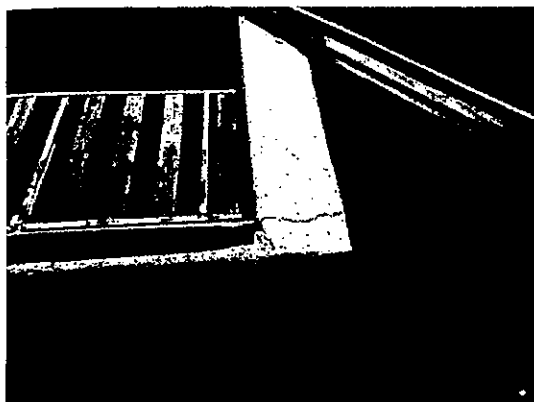
Hala na I.NP



Plocha strecha hospod. budovy za domom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.05.2021

Rodinný dom č.s. 116 na parc. 421 s príslušenstvom pozemkom v k.ú. Čel'ovce



Detail statickej poruchy stropu I.NP



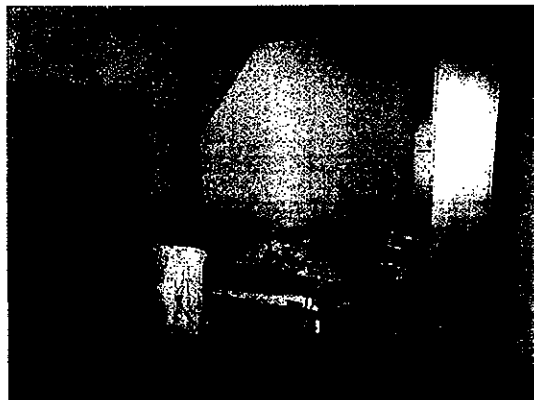
Pohľad na dom zo strechy hospod. budovy



Plocha strecha hospod. budovy za domom



Izba na I.NP



Izba na I.NP



Izba na I.NP



Loggia od ulice na východnej strane



Loggia od ulice na východnej strane

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.05.2021

Rodinný dom č.s. 116 na parc. 421 s príslušenstvom pozemkom v k.ú. Čel'ovce



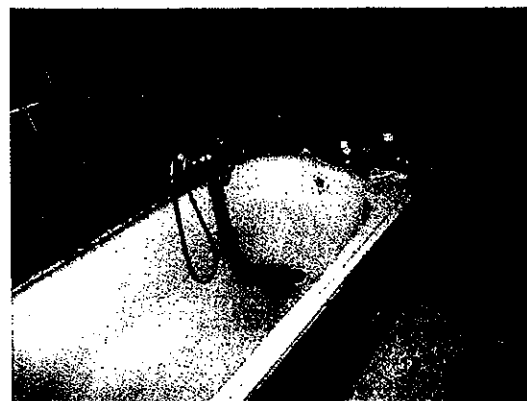
Schody do podkrovia



Chodba v podkroví



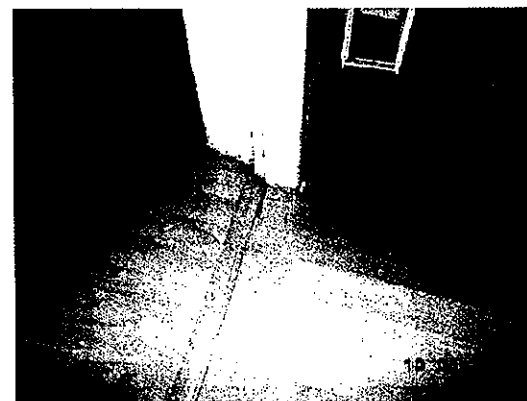
Kúpeľňa v podkroví



Kúpeľňa v podkroví



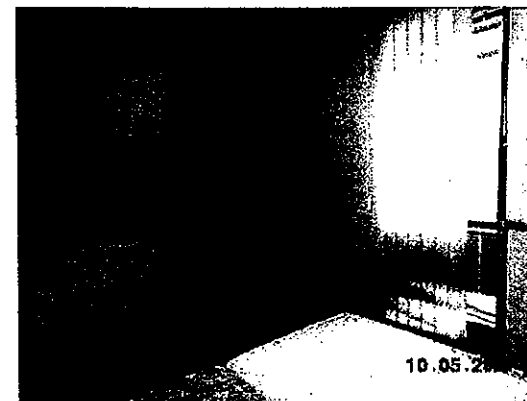
WC v podkroví



Detail podláh v podkroví



Izba v podkroví



Izba v podkroví

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.05.2021

Rodinný dom č.s. 116 na parc. 421 s príslušenstvom pozemkom v k.ú. Čel'ovce



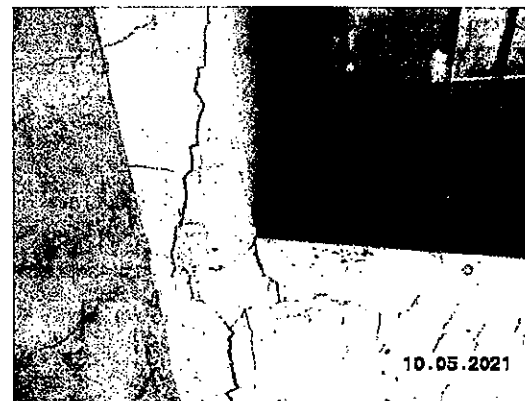
Detail okna v podkroví



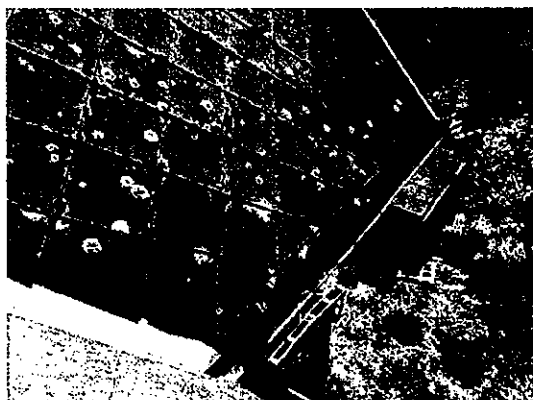
Detail okna v podkroví



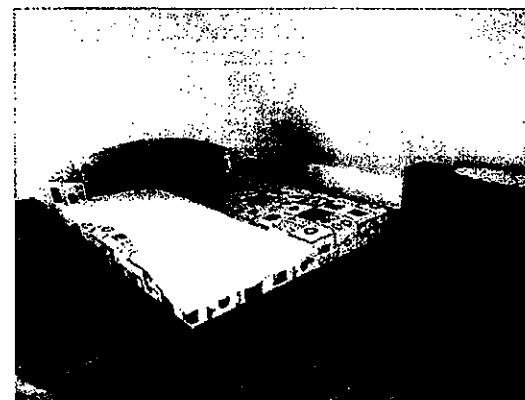
Loggia v podkroví na západnej strane



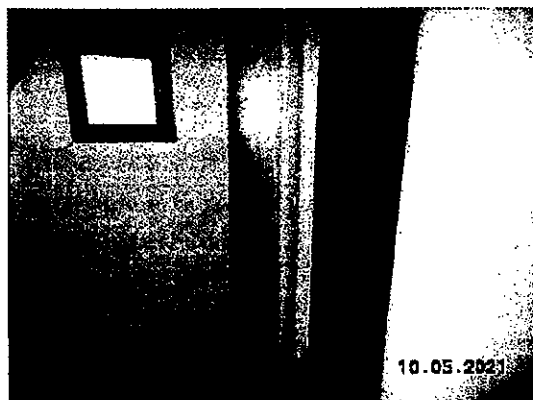
Statická porucha steny v podkroví



Detail strechy domu z podkrovia



Izba v podkroví



Chodba v podkroví



Loggia na západnej strane v podkroví

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

Okres: Trebišov

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ČEĽOVCE

Dátum vyhotovenia 10.05.2021

Katastrálne územie: Čeľovce

Čas vyhotovenia: 07:14:21

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 400

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
421	572	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	4	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavené na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
116	421	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Krupský Štefan, H

1 / 2

Dátum narodenia :

Poznámka

Poznámava sa: Exekútorický úrad Košice, súdna exekútorka JUDr. Denisa Regináčová Mihálová, Moyzesova 34, 040 01 Košice. Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie EX - 1508/2013-25 zo dňa 6.2.2014, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavby rodinný dom súp.č.116 na parc.č.421 a pozemok parc.č.421, pod B-1 v podiele 1/2. P 133/14 - 20/14

Poznámka

P-98/2018-Poznámava sa - Oznámenie Zn. VHLC/59/2018 zo dňa 21.03.2018 o začatí výkonu záložného práva ktorá je zabezpečená zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam reg.č. 132973/Zal/1 zo dňa 26.01.2010 registrovaným v katastri nehnuteľností pod V 110/10 v prospech Československej obchodnej banky, a.s., IČO: 36854140 so sídlom Žitkova 11, 811 02 Bratislava k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.116 na parc.č.421 a pozemok registra C-KN parc.č.421 v celosti. - 18/18, P-457/2018-Poznámava sa, v súlade so zápisom záložného práva: Z-1369/2018. Zmluva o postúpení pohľadávky č. 21851000218 zo dňa 06.06.2018 z postupcu záložného práva pod V 110/10 Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140 so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava na postupníka v prospech nového záložného veriteľa: EOS KSI Slovensko, s. r. o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 k nehnuteľnostiam rod.dom č.s.116 na p.č.421 a pozemok p.č.421 v celosti - 14/10, 41/18, zo dňa 08.11.2018 - 86/18

Poznámka

P-514/2020-Poznámava sa, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností a zriadením exekučného záložného práva 269EX 473/20-6-And, od Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Atila ÁDÁM, so sídlom Čajakova 5, 040 01 Košice, v prospech oprávneného: ČSOB Leasing, a.s., IČO: 35704713, TPanónska cesta 11, 852 01 Bratislava, K nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 116 na CKN parc.č. 421, pozemkom registra CKN parc.č.421; B1 v 1/2. Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťou - 118/20 Darovacia zmluva RI 722/90 - 20/90

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.j. 428/93 - 28/93

Informačný výpis

1/2

Dátum platnosti k: 07.05.2021 18:00

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Krupčák Adriana

1 / 2

Dátum narodenia :

Poznámka P-316/2017-Poznamenáva sa - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva evidovanej v katastri nehnuteľnosti pod V 2054/2011 zo dňa 23.01.2012 v prospech Pohotovosť, s.r.o., IČO:35807598 so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava na stavbu - rodinný dom s.č.116 na parc.č. 421 a pozemok registra C-KN parc.č.421 v podiele pod B2 v 1/2.- 46/17

Poznámka P-98/2018-Poznamenáva sa - Oznámenie Zn. VHLC/59/2018 zo dňa 21.03.2018 o začatí výkonu záložného práva ktorá je zabezpečená zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam reg.č. 132973/ZaV1 zo dňa 26.01.20101 registrovaným v katastri nehnuteľnosti pod V 110/10 v prospech Československej obchodnej banky, a.s., IČO: 36854140 so sídlom Žitkova 11, 811 02 Bratislava k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.116 na parc.č.421 a pozemok registra C-KN parc.č.421 v celosti, - 18/18, P-457/2018-Poznamenáva sa, v súlade so zápisom záložného práva: Z-1369/2018. Zmluva o postúpení pohľadávky č. 21851000218 zo dňa 06.06.2018 z postupcu záložného práva pod V 110/10 Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140 so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava na postupníka v prospech nového záložného veriteľa: EOS KSI Slovensko, s. r. o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 k nehnuteľnostiam rod.dom č.s.116 na p.č.421 a pozemok p.č.421 v celosti - 14/10, 41/18, zo dňa 08.11.2018 - 86/18

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva RI 722/90 - 20/90

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.j. 428/93 - 28/93

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 1 Z-1369/2018. Zmluva o postúpení pohľadávky č. 21851000218 zo dňa 06.06.2018 z postupcu záložného práva pod V 110/10 Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140 so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava na postupníka v prospech nového záložného veriteľa: EOS KSI Slovensko, s. r. o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 k nehnuteľnostiam rod.dom č.s.116 na p.č.421 a pozemok p.č.421 v celosti - 14/10, 41/18
- 1 Z-327/2015-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.k.: EX -1508/2013-45, zo dňa 15.2015, od Exekútorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Denisa Regináčová Mihaľová, Moyzesova 34, 040 01 Košice, v prospech VB LEASING SK, spol. s r.o., Košická 49, 821 08 Bratislava, IČO: 31 378 528, v zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Daniel Juhás s.r.o., Seberiného 1, 821 03 Bratislava, na nehnuteľnosti : rodinný dom súp.č. 116 na parc.č. 421, parcela registra 'C' parc. č. 421 v podiele 1/2 (B1) zo dňa 5.8.2014 - 13/2015
- 2 Z-1369/2018. Zmluva o postúpení pohľadávky č. 21851000218 zo dňa 06.06.2018 z postupcu záložného práva pod V 110/10 Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140 so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava na postupníka v prospech nového záložného veriteľa: EOS KSI Slovensko, s. r. o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 k nehnuteľnostiam rod.dom č.s.116 na p.č.421 a pozemok p.č.421 v celosti - 14/10, 41/18
- 2 Pod V 2054/11 zriadenie záložného práva v prospech POHOTOVOSŤ, s.r.o., IČO: 35807598 so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba-rod.dom s.č.116 na parc.č.421 a pozemok parc.č.421 v podiele 1/2v podiele 1/2 - 10/12
- 2 Z 1771/15 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 268/2015 - 17, od Exekútorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Zora Ferdinandy Štefánikova č. 6, 040 01 Košice v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Trebišov, M.R. Štefánika č. 178, 075 01 Trebišov ke nehnuteľnosti: na stavbu - rod. dom s.č.116 na C-KN parc.č.421 a pozemok registra C-KN parc.č.421 v podiele pod B2 v 1/2. Zo dňa 17.06.2015 - 170/15

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

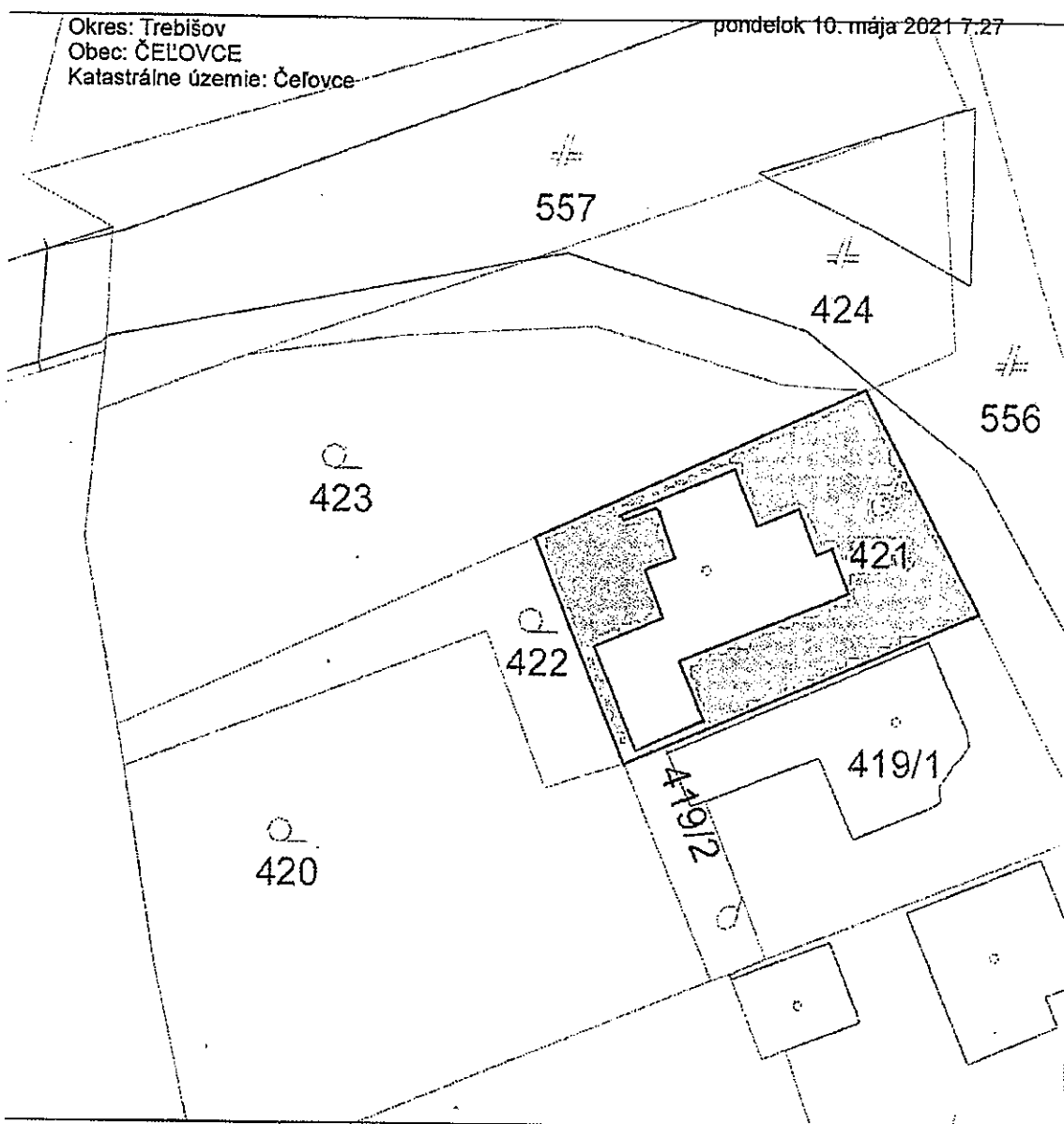
2/2

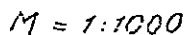
Údaje platné k: 07.05.2021 18:00

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál





Názov orgán zriaďovateľa	Oblasť Trebišov	Obec Čelovec	Kat. územie Čelovec
Geodézia a.s. P. REŠOV, 355 Trebišov	Číslo listu 242-355-244-92	Mapový list č. XXVI-16-1	Základná podružnica merania (merateľný úsek) č. 6.
GEOMETRICKÝ PLÁN rozdelenie parc. č. 232/1, - 1/3 a red. dln.			
Zameriaval	Vyhotovil	Potvrdil	Orgán územný orgán geodézie a katastrálnych služieb
Dňa: 28.8.1992	Dňa: 2.9.1992	Dňa: 1.9.1992	Meno: Ing. Pač
Andrej Čák in Nové hranice boli určené podľa záznamu múrom, železnými			Overené podľa § 8 zák. č. 62/1971 Zb.
Sú známe body srovnávacích sústav a sústava sústavy sú určené v sústave, ktorú sa			

Stavba				Země				Nový úřad			
Číslo parcele	Číslo územní části	Číslo územní části	Číslo územní části	Číslo územní části	Číslo územní části	Číslo územní části	Číslo územní části	Číslo parcele	Výměra ha	Druh předmětu	Vlastník uživatel (adresa)
Stavba: Státní územní část se státním EH.											
100	233	578 zast.						233	578	dom.	Krupský Štěpán dvor. Ž. Adriana r.
143	232/2	832 zahr.						232/2	633	zahr.	Krupský Štěpán a manž.
143	232/1	882 zahr.						232/1	881	zahr.	Ing. Lubomír
143	232/3	476 zast.						232/3	496	zast.	Krupský a manž.
		2568							2568		

OKRESNÝ NÁRODNÝ VÝBOR, ODBOR ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA V TREBIŠOVE

Číslo: ÚP 525/ 19 90V Trebišove dňa 14.5.1990

Stavebné povolenie

Žiadateľ Štefan Krupák narodený / a manželka
Adriana rodenábytom v. A. požiadala dňa 3.5.1990 o vydanie stavebného
povolenia na novostavbu, prístavbu, nadstavbu, stavebnú zmenu pre umiestnenie ktorej bolo
vydané územné rozhodnutie č. 414/1990 dňa 19.4.1990Odbor územného plánovania ONV v Trebišove príslušný podľa § 117 zák. č. 50/76 Zb.
prerokoval v stavebnom konaní žiadosť s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi ú-
častníkmi konania.

Po preskúmaní žiadosti podľa § 62 zák. č. 50/1976 Zb. stavebný úrad rozhodol takto:

Žiadateľovi Štefanovi Krupákovi a manželke Adriane rod.bytom v. zamestnancovi JRD Čelovce - montážnik
povoľuje sa novostavba, prístavba, nadstavba, stavebná zmena rod. domu pozostávajúca
z 5 izieb, kuchyne, predsiene, špajze, kúpelne, WC, čarkom - čiastočne podpivničená
o zastavanej ploche 129 m², obytnej ploche 93 m², počet bytov 1 na pozem-
ku parcelné číslo 233 kat. úz. Čelovce výmera 578 m² podľa § 66 staveb-
ného zákona.

Pre uskutočnenie stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je sú-
časťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú so uskutočniť bez predchádzajúceho povo-
lenia stavebného úradu.
2. Stavebník zabezpečí vyznačkovanie priestorovej plochy podľa rozhodnutia o umiestnení
stavby orgánom alebo organizáciou na to oprávnenou.
3. Pri uskutočnení stavby treba dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických
zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.
4. Pri stavbe sa dodržia ustanovenia vyhl. č. 83/1976 Zb., ktoré upravujú požiadavky na usku-
točnenie stavieb a príslušné technické normy.
5. Stavba sa dokončí najneskôr do 36 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplat-
nosti tohto povolenia.
6. Pri stavbách občanov uskutočňovaných svojpomocne:
Stavba bude uskutočnená svojpomocne; odborný dozor nad stavbou bude vykonávať
Ing. Ján Veselý, Bižný Žipov
7. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu štítkom „Stavba povolená“, kto-
rý sa súčasne vydáva so stavebným povolením. Všet stavebný denník v jednotnej
nej forme tak, že mánam písať každej raz za obdobie sedem dní.
8. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplat-
nosť sa so stavbou nezapočne.
9. Stavebník, oprávnená osoba, či organizácia uskutočňujúca stavbu, ako aj vlastníky stavby
sú povinní.
 - a) umožniť orgánom štátneho stavebného dohľadu a ním prizvaným znalcom vstupovať na
stavenisko a do stavby, nazerať do dokumentácie a utvárať predpoklady pre výkon do-
hľadu,
 - b) bezodkladne ohlásiť stavebnému úradu závery na stavbe, ktoré ohrozujú jej bezpečnosť,
životy, či zdravie osôb alebo môžu spôsobiť značné národnohospodárske škody podľa zák.
č. 50/76 Zb. § 100

- Vedeli adharu
JUDR. Zubonin V. I.
-
- A circular official stamp from the Ministry of Internal Affairs of the USSR. The outer ring contains the text "МВД СССР" at the top and "1960" at the bottom. Inside the ring, there are several smaller circles containing numbers: "1" at the top, "2" on the right, "3" at the bottom, and "4" on the left. In the center of the stamp, there is a date "1960".

Obvodný úrad životného prostredia v TREBIŠOVE

oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy

č.j. ŽP - 1752 / 1992 - P

v Trebišove 13.10.1992

Štefan Krupský a manž.

Adriána r.

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

O N V odbor ÚP v Trebišove vydal dňa 14.5.1990
pod č.j. 595/90 stavebné povolenie na stavbu:
novostavba rodinného domu typu 1530

Po preskúmaní Vašho návrhu zo dňa: 9. 10.1992 a na
základe výsledkov ústneho jednania spojeného s miestnym
setrením komarného dňa: 13.10.1992

Obvodný úrad životného prostredia, oddelenie územného
rozvoja a štátnej stavebnej správy v Trebišove príslušný
podľa zákona č. 595/90 Zb. podľa paragrafu 82 ods.1 zák.č.
30/76 Zb., novel. zák.č. 262/92 Zb.

p o v o l u j e u ž i v a n i e

stavby: novostavba rodinného domu

na parc.č.: 233 v kat. území: Čerťovce

Stavba obsahuje: 1 byt - 5 izieb, kuchyňu, kúpeľňu, WC, sprcha
+ WC, jedáleň, práčovňu, sklad,
kotolňa, žumpu.

Pre užívanie stavby Obvodný úrad životného prostredia v Trebišove stanovuje podľa paragrafu 82 odst. 2 cit. zákona č. 50/76 Zb., novel. zák.č. 262/92 Zb. a paragrafu 43 odst. 2 vyhl.č. 35/76 Zb., novel. vyhl.č. 378/92 Zb. tieto podmienky:

- stavbu udržiavať v dobrom stavebnom stave, aby sa čo najviac predĺžila jej užívatelnosť / paragraf 86 zák.č. 50/76 Zb., novel. zák.č. 262/92 Zb. /.

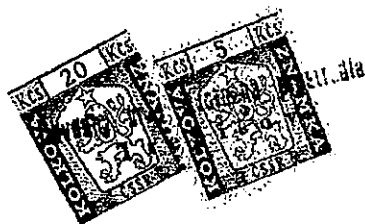
Pri ústnom jednaní a miestnom šetrení boli zistené v prevádzaní stavby drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto termínoch: obložiť sokľové murivo do 30.6.1993

Odôvodnenie

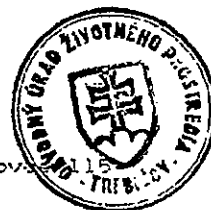
Stavba bola postavená podľa dokumentácie schválenej stavebným úradom v stavebnom konaní s drobnými nepodstatnými zmenami, boli dodržané podmienky stavebného povolenia.

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný úrad životného prostredia v Trebišove prostredníctvom tunajšieho Obvodného úradu životného prostredia v Trebišove

Správny poplatok 25.- Kčs podľa vyhl.MF č.570/90 Zb. bol zaplatený koľkovou známku.



Ing. Iveta Sabaková
vedúca oddelenia

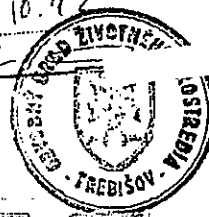


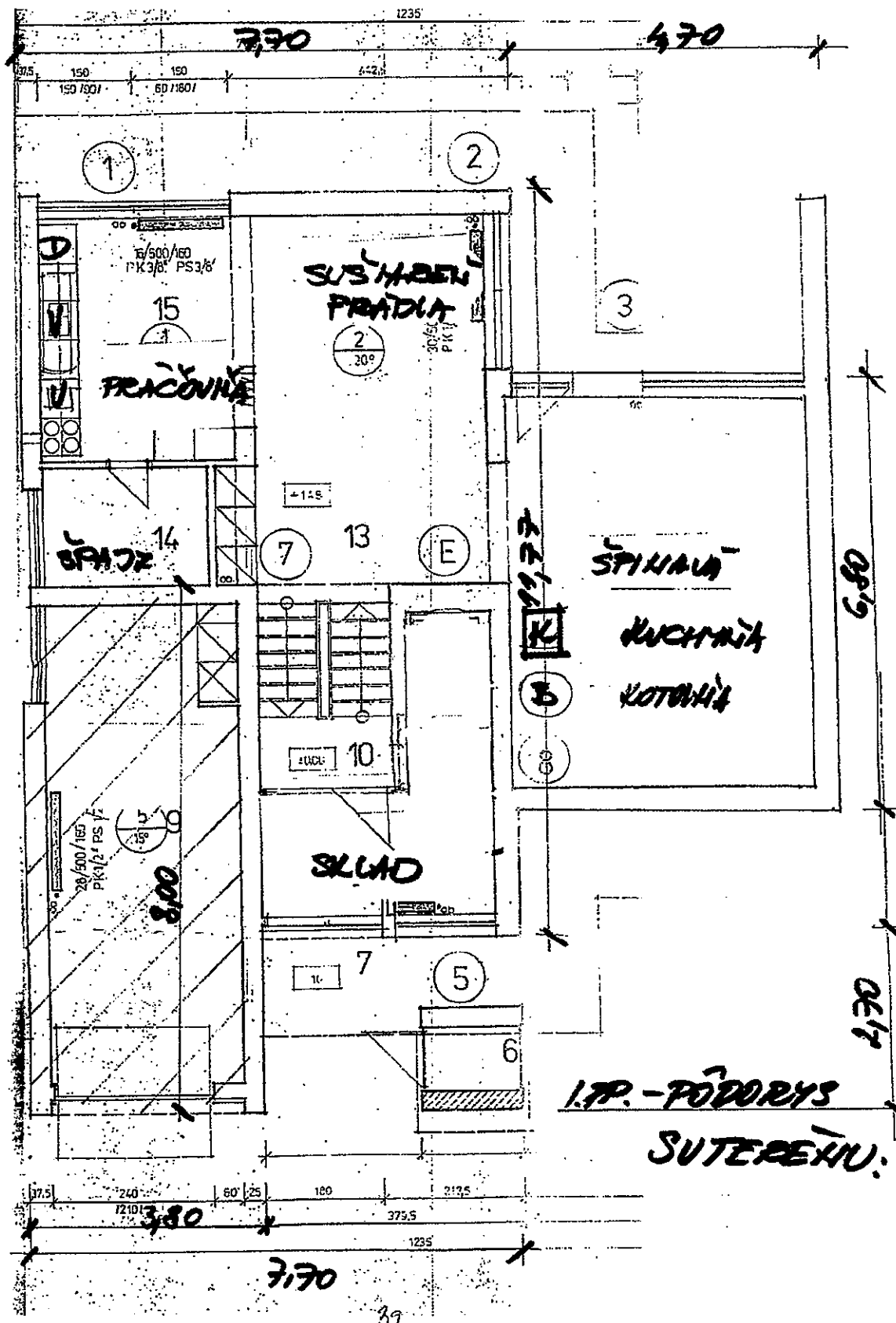
Na vedomie:

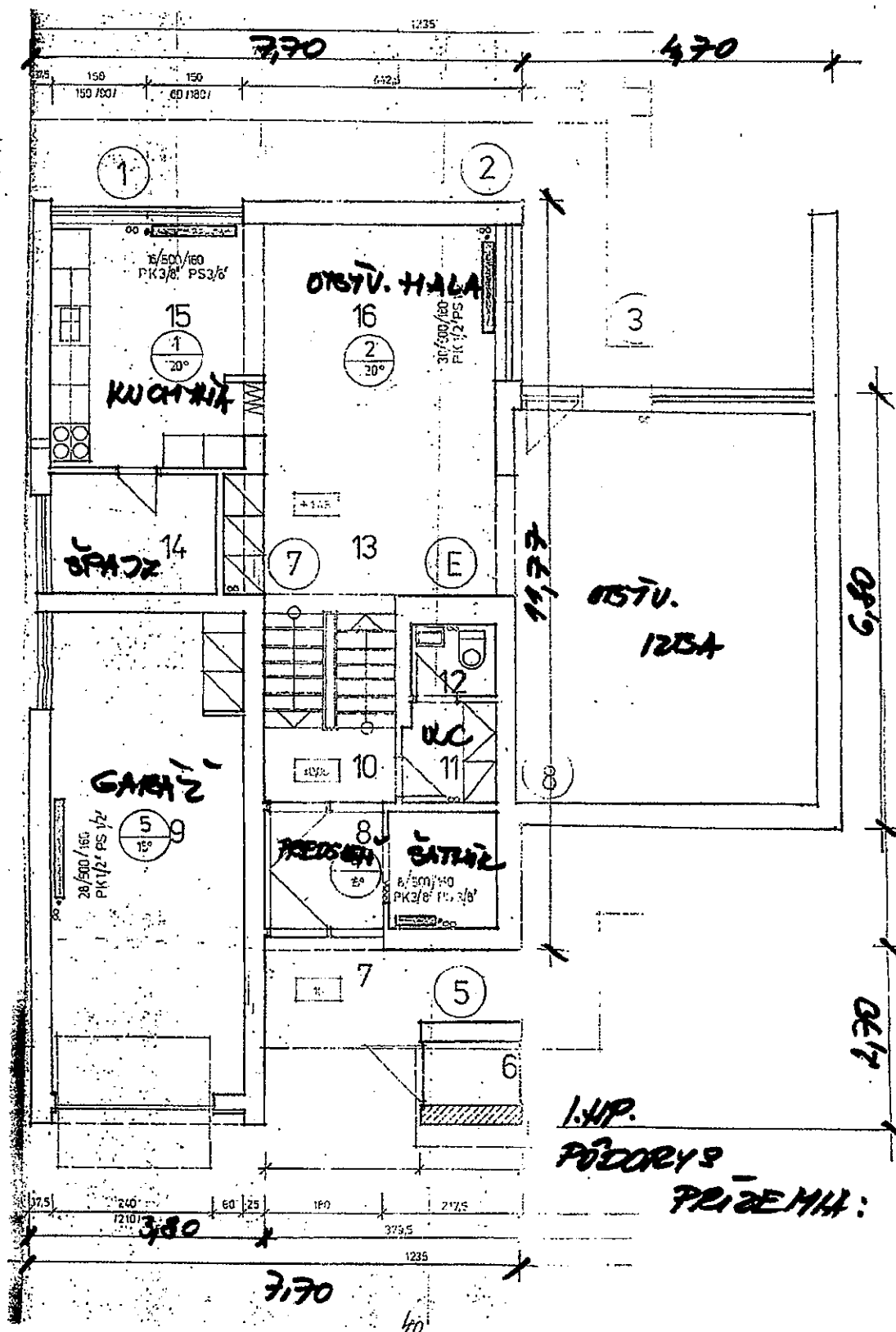
1. Stavebník: Štefan Krupský a manž., Čelovce 115
2. Mestský úrad, Obecný úrad: Čelovce
3. Obvodný úrad Trebišov
4. Stredisko Geodézie Trebišov
- 5.
- 6.

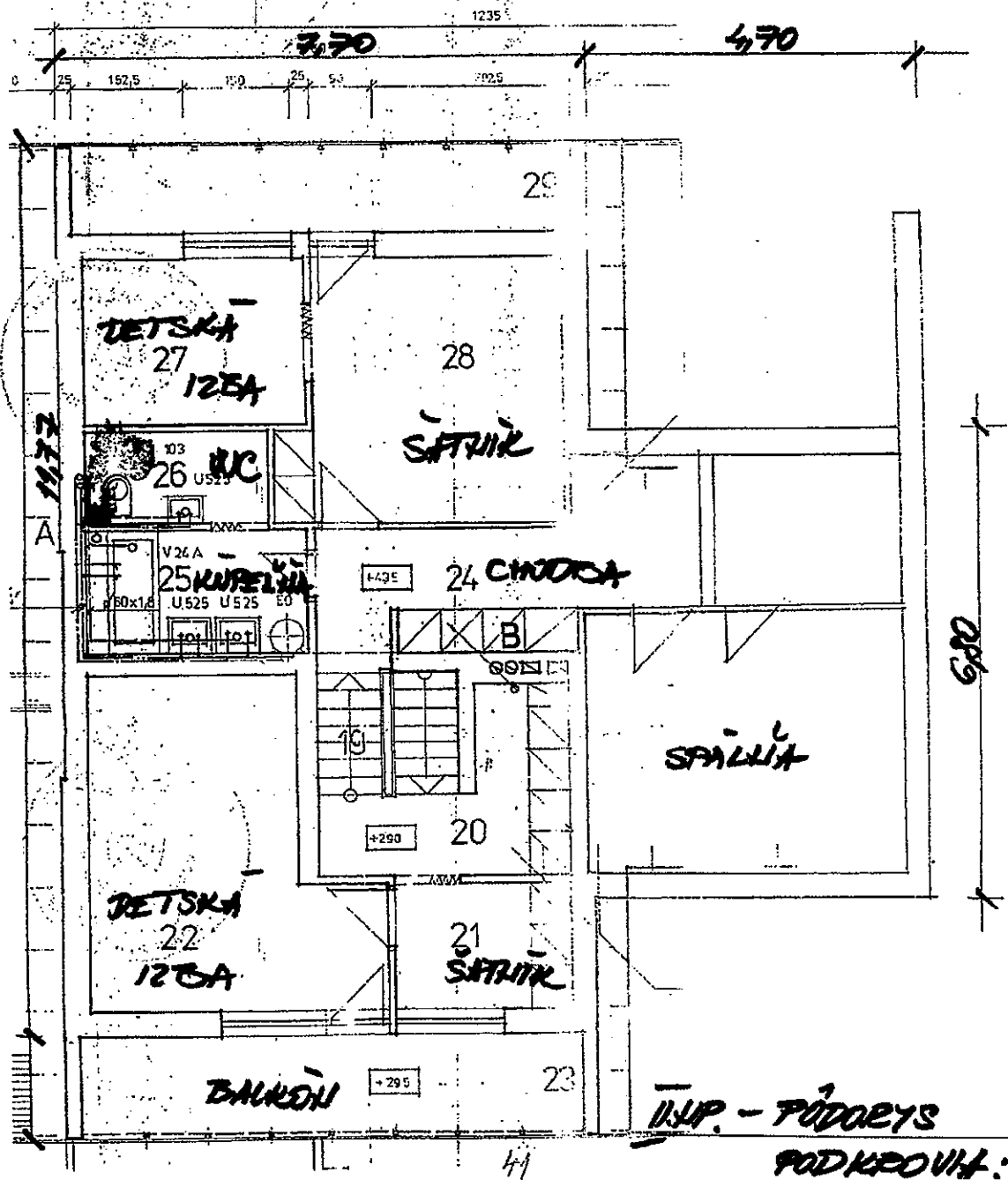
rozhodnutie je právoplatné

rozhodnutie dňom 10.10.92
14.10.92









V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 75/2021.

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

Podpis znalca

