

Znalec: Ing.arch. Ján Kimák

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 8.7.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 92 / 2021

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **RODINNÝ DOM č.s. 19** s príslušenstvom na pozemku parc. KN č. 302/2, **POZEMKY** : parcela KN č. 302/1 a 302/2 (zastavaná plocha a nádvorie), KN č. 303 a 304 (záhrada), evidované na LV č. 78 k.ú. **ČIERNA nad TISOU**, okres Trebišov pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 34 strán (z toho : 12 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5 (päť) + 1* CD

Svidník, dňa : 15.8.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností : Rodinný dom č.s. 19 s príslušenstvom na pozemku parc. KN č. 302/2, Pozemky : parcela KN č. 302/1 a 302/2 (zastavaná plocha a nádvorie), KN č. 303 a 304 (záhrada), evidované na LV č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou, okres Trebišov.

2. Účel znaleckého posudku :

Organizovanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu) : 3.8.2021 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.8.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 8.7.2021

Pôvodný znalecký posudok č.11/2014 vyhotovený znalcom Ing. Jánom Novákom, Košice dňa 17.2.2014

b) Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou, vytvorený cez katastrálny portál dňa 2.8.2021

Informatívna kópia z mapy k.ú. Čierna nad Tisou cez katastrálny portál dňa 2.8.2021

Podklady prevzaté z pôvodného znaleckého posudku č. 11/2014 zo dňa 17.2.2021 :

- Geometrický plán - č.plánu 34872728-029/13 na zameranie stavby, vyhotovený dňa 19.3.2013, úradne overený Správou katastra Trebišov dňa 25.3.2013 číslo G1-49/13

- Potvrdenie o veku stavby, vydané Mestom Čierna nad Tisou dňa 25.3.2013

- Oznámenie o súpisnom čísle, vydané Mestom Čierna nad Tisou dňa 30.5.2013

- Výkresová dokumentácia : schéma pôdorysu suterénu, prízemnia a podkrovia

Štatistické indexy stavebných prác, vydané ŠÚ SR cenová úroveň 2.štvrtrok 2021

Fotodokumentácia skutkového stavu rodinného domu (iba exteriér) a príslušenstva

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

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

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

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

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

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

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

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku bola vznesená osobitná požiadavka :

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom nie je prenajímaný, slúži výlučne pre potrebu rodiny, nedosahuje výnos. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Rozpočtový ukazovateľ ohodnocovaného objektu je vytvorený po jednotlivých podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2021 - 2,707.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z LV č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou dňa 2.8.2021 :

Okres	Trebišov
Obec	Čierna nad Tisou
Kat.územie	Čierna nad Tisou

A. MAJETKOVÁ PODSTATA :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
302/1	204	zastavaná plocha a nádvorie
302/2	74	zastavaná plocha a nádvorie
303	127	záhrada
304	253	záhrada

Stavby :

Rodinný dom, súpisné číslo 19 na pozemku parcele KN č. 302/2

B. VLASTNÍCI :

1. Pinteová Anikó,
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka : Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď výpis z LV č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou
Titul nadobudnutia : Darovacia zmluva vedené pod V - 603/2012, č.z. 251/12

C. ŤARCHY :

Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď výpis z LV č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou zo dňa 2.8.2021
v prílohe znaleckého posudku

- Iné údaje:** 1 Geometrický plán č.zák. 34872728-029/13, č.z. 335/13
1 R-423/2014 - Žiadosť o doplnenie osobných údajov
1 R-42/2015 - Doplnenie osobných údajov

Poznámka : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná na základe písomnej objednávky zadávateľa znaleckého posudku - U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava zo 8.7.2021 o 10,00 hod. za účasti znalca a vlastníka nehnuteľnosti. V uvedený deň a hodinu znalcovi nebol umožnený vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, teda pokus o obhliadku nehnuteľnosti bol zo strany znalca neúspešný. Z tohto dôvodu bol znalcom vykonaný znalecký odhad v súlade s § 12 ods.3 zákona o dobrovoľných dražbách (vykonanie ohodnotenia z dostupných zdrojov, ktoré má dražobník k dispozícii) - podklady získané U9, a.s. Bratislava a informácie z pôvodného znaleckého posudku č. 11/2014, vyhotoveného znalcom Ing. Jánom Novákom, Košice dňa 17.2.2021. Právna dokumentácia - výpis z LV č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou bol znalcom vytvorený cez kataster portál dňa 2.8.2021 a informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Čierna nad Tisou dňa 2.8.2021. Dňa 3.8.2021 bola vyhotovená iba fotodokumentácia skutkového stavu exteriéru rodinného domu.

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

Ohodnocovaná nehnuteľnosť nebola sprístupnená k obhliadke, znalcovi neboli predložené žiadne podklady o nehnuteľnosti, znalcovi boli k dispozícii podklady z pôvodného znal.posudku - geometrický plán na zameranie rodinného domu zo dňa 25.-3.2021, potvrdenie Mesta Čierna nad Tisou zo dňa 25.3.2013 a oznámenie mesta Čierna nad Tisou o súpisnom čísle zo dňa 30.5.2021. Skutkový stav jednotlivých podlaží rodinného domu je vykreslený v prílohe znaleckého posudku.

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

Znalcom bol cez katastrálny portál dňa 2.8.2021 vytvorený LV č.78 k.ú. Čierna nad Tisou a informatívna mapa k.ú. Čierna nad Tisou. Na LV č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou je evidovaný rodinný dom čs. 19 na parcele KN č. 302/2. Na LV č. 78 sú evidované aj pozemky - parcela KN č. 302/1 a 302/2 (zastavaná plocha a nádvorie) a parcela KN č. 303 a 304 (záhrada). Porovnaním kópie katastrálnej mapy so skutkovým stavom bolo znalcom zistené, že rodinný dom je zakreslený na parcele č. 302/2. Skutkový stav rodinného domu je prevzatý z pôvodného znaleckého posudku č. 11/2014 a je vykreslený v prílohe znaleckého posudku.

Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

1. Rodinný dom č.s. 19 na parcele KN č. 302/2
2. Ploty
3. Vonkajšie úpravy
4. Pozemky : - parcela KN č. 302/1 a 302/2 (zastavaná plocha a nádvorie)
- parcela KN č. 303 a 304 (záhrady)

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnicky podložené:
Ziadne nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom čs. 19 na parc. KN č. 302/2

Umiestnenie stavby:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť : rodinný dom čs. 19 osadený na parc. KN č. 302/2 je situovaný v západnej časti zastavaného územia obce Čierna nad Tisou v dostupnej vzdialenosti od centra mesta. Jedná sa o samostatne stojací rodinný dom čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím - prízemie (1.np) a čiastočným podkrovím.

Doklady o veku znalcovi predložené neboli, podľa potvrdenia Mesta Čierna nad Tisou (potvrdenie bolo súčasťou pôvodného znaleckého posudku č. 11/2014 zo dňa 17.2.2021) bol pôvodný rodinný dom postavený v roku 1951. V súčasnej dobe je rodinný dom po prevedenej rekonštrukcii - v rámci rekonštrukcie bola prevedená prístavba vstupnej predsiene a kúpeľne. Podľa údajov pôvodného znaleckého posudku.

Rekonštrukciou pôvodných konštrukcií ostali iba niektoré konštrukcie dlhodobej životnosti a tieto sú v pomere dobrom stavebno-technickom stave, pri technickej hodnote uvažujem ako s novými s predpokladanou novou životnosťou do 100 rokov. Rodinný dom je situovaný na rovinnom teréne. Rodinný dom je napojený na všetky inžinierske siete, ktoré v obci a v danej lokalite sú vybudované (verejný vodovod, verejná kanalizácia a el.sieť), rodinný dom je od zemného plynu odpojený.

Dispozičné riešenie:

V suteréne je jedna miestnosť na skladovanie, prístupná vnútorným schodiskom z prízemia. V prízemí sú tieto miestnosti : vstupná predsieň, kúpeľňa s WC, kuchyňa s jedálňou, obytná miestnosť a šatník. V podkroví., ktoré je prístupné vnútorným schodiskom, je jedna obytná miestnosť. Viď pôdorysné náčrty jednotlivých podlaží v prílohe znaleckého posudku.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm
Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (príčekovky)
Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek

Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - lepenkové lepenkový šindel; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
 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; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
 Výplne otvorov - dvere - plastové plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým 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 kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
 Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací bez umývadla
 Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle; - lokálne - naftové a stáložiarné kachle
 Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
 Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
 Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
 Vnútorné rozvody plynu - rozvod svetíplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (YPOR) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, 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
 Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
 Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)
 Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle
 Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
 Vnútorné rozvody plynu - rozvod svetíplynu alebo zemného plynu

Stavebno-technický stav rodinného domu :

Podľa potvrdenia Mesta Čierna nad Tisou zo dňa 25.3.2013 (potvrdenie je súčasťou pôvodného znal.posudku č.11/2014) mesta Čierna nad Tisou bol pôvodný rodinný dom v užívaní od roku 1951. Rodinný dom prešiel v roku 2013 komplexnou rekonštrukciou. Rodinný dom vzhľadom na konštrukčné prevedenie a stavebno-technický stav v čase obhliadky základnú životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
 KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	2013	2,20*4,40	9,68	120/9,68=12,397
1. NP	2013	7,70*7,15+4,75*3,60	72,16	120/72,16=1,663
1. Podkrovie	2013	4,10*7,15	29,32	120/29,32=4,093

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	4350

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955
12	Klapiarske konštrukcie strechy	

	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	Fasádne omietky	
	14.1.a na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
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)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod zemného plynu	35
	Spolu	7080

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (5 ks)	300
	35.2.d lokálne - stáložiarno kachle (1 ks)	45
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25

40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1548

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (YPOR) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
14	Fasádne omietky	
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod zemného plynu	35
	Spolu	3730

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (1 ks)	60
	Spolu	60

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4350 + 0 * 12,397)/30,1260$	144,39
1. NP	$(7080 + 1548 * 1,663)/30,1260$	320,46
1. Podkrovie	$(3730 + 60 * 4,093)/30,1260$	131,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2013	8	92	100	8,00	92,00
1. NP	2013	8	92	100	8,00	92,00
1. Podkrovie	2013	8	92	100	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2013		
Východisková hodnota	144,39 €/m ² *9,68 m ² *2,707*0,95	3 594,38
Technická hodnota	92,00% z 3 594,38	3 306,83
1. NP z roku 2013		
Východisková hodnota	320,46 €/m ² *72,16 m ² *2,707*0,95	59 467,85
Technická hodnota	92,00% z 59 467,85	54 710,42
1. Podkrovie z roku 2013		
Východisková hodnota	131,97 €/m ² *29,32 m ² *2,707*0,95	9 950,64
Technická hodnota	92,00% z 9 950,64	9 154,59

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 594,38	3 306,83
1. nadzemné podlažie	59 467,85	54 710,42
1. podkrovné podlažie	9 950,64	9 154,59
Spolu	73 012,87	67 171,84

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot čelný v smere od ulice**

Plot v smere od ulice dĺžky 13,00 m, je prevedený na betónovej podmurovke, vyplň plotu murované stĺpiky a kovaná výplň - výška výplne 1,30 m. V tejto časti plotu sú osadené kovové vráta a vráta. Plot v užívaní od roku 2013, základnú životnosť predpokladám 50 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	13,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,00m	928	30,74 €/m

	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	16,90m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráčka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 13,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 13,00*1,30 = 16,90 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot čelný v smere od ulice	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,00m * 53,98 €/m + 16,90m^2 * 25,06 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,707 * 0,95$	3 866,46
Technická hodnota	84,00 % z 3 866,46 €	3 247,83

2.2.2 Plot bočný a zadný

Plot bočný pozdĺž severnej a západnej hranice pozemku dĺžky 51,50 m, je prevedený z vnútorného plechu na ocel.zvlakoch upevnených na ocel.stĺpikoch osadených v betóne, výška výplne 2,10 m. Plot v užití od roku 2013, základnú životnosť predpokladám 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 oceľových, betónových alebo drevených	51,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vnútorného plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	108,15m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 33,00+18,50 = 51,50 m
 Pohľadová plocha výplne: 51,50*2,10 = 108,15 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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 bočný a zadný	2013	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(51,50m * 5,64 €/m + 108,15m^2 * 20,28 €/m^2) * 2,707 * 0,95$	6 387,32
Technická hodnota	80,00 % z 6 387,32 €	5 109,86

2.2.3 Prípojka vody

Prípojka vody na verejný vodovod potrubím PVC DN 25 mm, dĺžka prípojky 7,00 m. Prípojka v užívaní od roku 2013, základnú životnosť predpokladám 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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 €/bm$
 Počet merných jednotiek: 7,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 bm * 41,49 €/bm * 2,707 * 0,95$	746,88
Technická hodnota	84,00 % z 746,88 €	627,38

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie na verejnú kanalizáciu plastovým potrubím PVC DN 150 mm, dĺžka prípojky 12,00 m. Prípojka kanalizácie v užívaní od roku 2013, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12,00 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	875,80
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 875,80 \text{ €}$	735,67

2.2.5 Prípojka zemného plynu

Prípojka zemného plynu na verejný rozvod zemného plynu potrubím PVC DN 25 mm, dĺžka prípojky 4,00 m. Prípojka v užívaní od roku 2013, základnú životnosť predpokladám 50 rokov. V čase obhliadky je rodinný dom od zemného plynu odpojený.

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: 4,00 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu	2012	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	145,14
Technická hodnota	82,00 % z 145,14 €	119,01

2.2.6 Spevnená plocha betónová

Spevnená plocha chodníka pozdĺž južného priečelia rpd domu. Spevnená plocha je prevedená z monolitického betónu hr. 100 mm, výmera : 4,32 m². Spevnená plocha v užívaní od roku 2013, základnú životnosť predpokladám 50 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: $0,60 * 7,20 = 4,32 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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 betónová	2013	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,32 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 0,95$	95,88
Technická hodnota	84,00 % z 95,88 €	80,54

2.2.7 Prekrytie vstupu do rod domu

Prípojka vstupu do rod domu je prevedená dreveným prístreškom. Prístrešok ohodnotený ako altánok, v užívaní od roku 2013, základnú životnosť predpokladám 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1280 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $3,15 \cdot 4,30 = 13,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$

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 [%]
Prekrytie vstupu do rod.domu	2013	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,707 \cdot 0,95$	3 608,99
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 3\,608,99 \text{ €}$	2 887,19

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

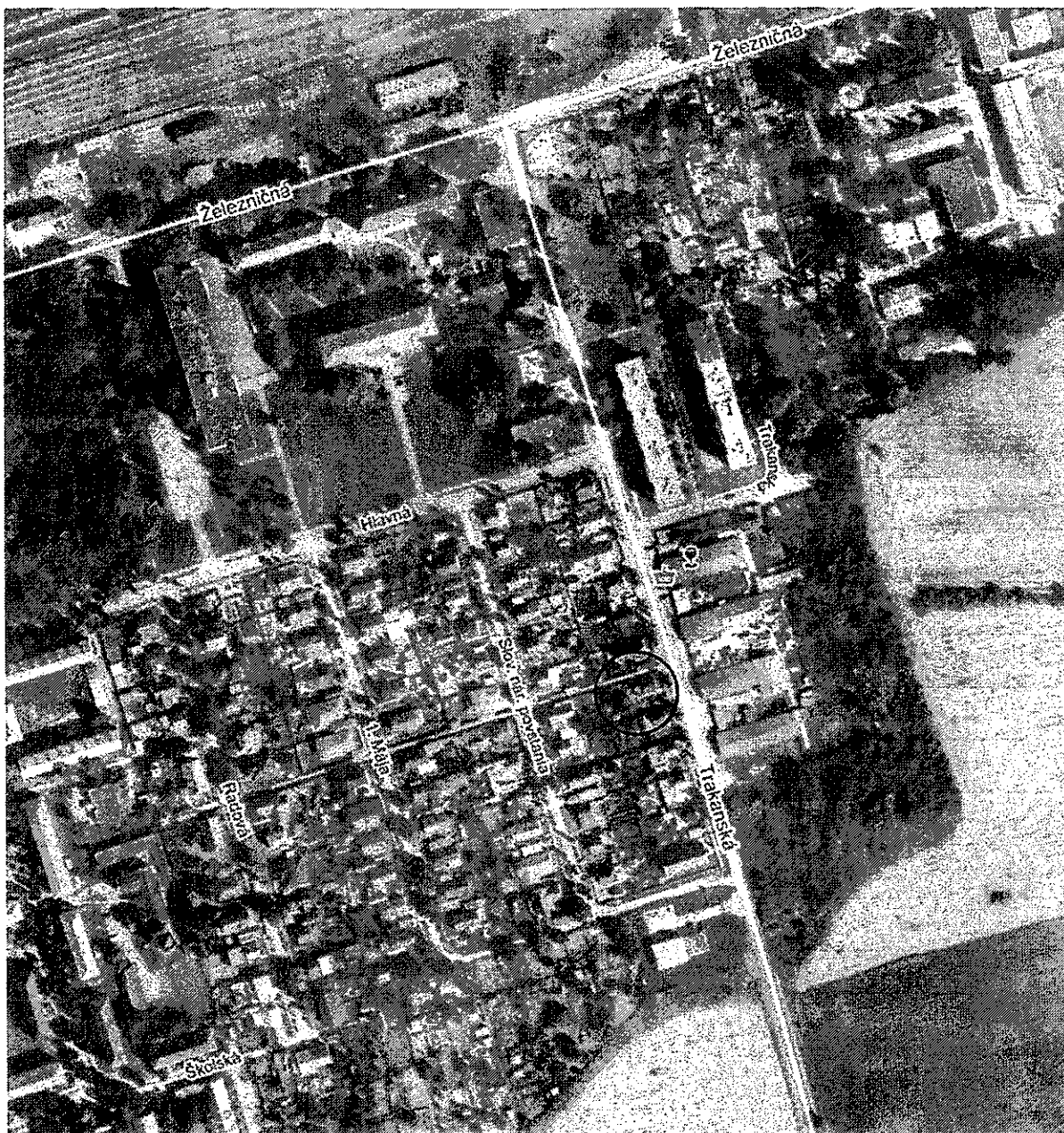
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom čs. 19 na parc. KN č. 302/2	73 012,87	67 171,84
Ploty		
Plot čelný v smere od ulice	3 866,46	3 247,83
Plot bočný a zadný	6 387,32	5 109,86
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	746,88	627,38
Prípojka kanalizácie	875,80	735,67
Prípojka zemného plynu	145,14	119,01
Spevnená plocha betónová	95,88	80,54
Prekrytie vstupu do rod.domu	3 608,99	2 887,19
Celkom:	88 739,34	79 979,32

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť - rodinný dom čs. 19 s príslušenstvom je situovaný v juhovýchodnej okrajovej časti mesta Čierna nad Tisou, po ľavej (západnej) strane miestnej komunikácie - ul. Trakanskej, na ktorú nehnuteľnosť bezprostredne naväzuje. Mesto Čierna nad Tisou s počtom 3965 obyvateľov leží vo vzdialenosti 70 km od okresného mesta Trebišov a 103 km od krajského mesta Košice. Lokalita je charakteristická výstavbou samostatne stojacích rodinných domov na jednej strane a rôznych prevádzok a služieb (predajňa stavebnín, autoservis, boxové garáže) na strane druhej - jedná sa o prevádzky s pomerne veľkým hlukom. Rodinný dom je situovaný na rovinnom teréne s priemerným dispozičným riešením. Orientácia pozemku : východ - západ. Rodinný dom je čiastočne podpivničený, má jedno nadzemné podlažie - prízemie, a podkrovie. Orientácia obytných miestností je takmer ideálna, obytné miestnosti sú orientované na východ a západ. Kvalita životného prostredia : rodinný dom sa nachádza na rušnej Trakanskej ceste so značným narušením životného prostredia (zvýšený hluk z dopravy po príľahlej komunikácii). Možnosti zmeny v zástavbe a vplyv územného rozvoja na nehnuteľnosť - zmeny sa nepredpokladajú. V meste sa nachádza základná obchodná a občianska vybavenosť, ostatná občianska a obchodná vybavenosť sa nachádza v okresnom meste Trebišov.

Širšie vzťahy



Poloha nehnuteľnosti v rámci lokality v meste Čierna nad Tisou

Možnosť rozšírenia nehnuteľnosti : nehnuteľnosť má určitú rezervu pre prípadné rozšírenie nehnuteľnosti smerom západným. Rodinný dom je napojený na všetky inžinierske siete, ktoré sú v obci a v danej lokalite vybudované : verejný vodovod, verejná kanalizácia, el.sieť a zemný plyn, v čase obhliadky je nehnuteľnosť odpojená od plynovodu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť sa v súčasnosti využíva pre účely bývania, iné možnosti využitia nehnuteľnosti ako priestory pre bývanie sa v budúcom období nepredpokladajú.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom je prístupný priamo z verejnej komunikácie. V lokalite v blízkosti rodinného domu sa nachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa výpisu z LV č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou zo dňa 2.8.2021 je zaťažená ťarchou záložného práva v prospech PPS, a.s., so sídlom Bajkalská 30, Bratislava.

Okrem toho v časti "Ťarchy" je uvedená Zmluva o postúpení pohľadávok V-126/2017 zo dňa 12.10.2020 z Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov rodinných domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecná hodnotu rodinného domu je stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" z r.2001 priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v mestách, kde patrí aj mesto Čierna nad Tisou je 0,30-0,40. Tieto koeficienty predajnosti sú vzhľadom na súčasný trh s nehnuteľnosťami tohto typu neaktuálne, preto vzhľadom na polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru mesta - rodinný dom sa nachádza v okrajovej lokalite mesta, rušné a narušené prírodné prostredie v ktorom sa rod.dom nachádza, súčasný stavebno-technický stav rodinného domu so štandardným vybavením, so zohľadnením súčasnej situácie na trhu s nehnuteľnosťami v meste a v danej lokalite, keď dopyt po nehnuteľnostiach podľa prieskumu trhu v čase ohodnotenia je v rovnováhe s ponukou, v danom prípade uvažujem s priemerným koeficientom predajnosti 0,35, čo je podľa znalca koeficient primeraný.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pdi}	Váha v_i	Výsledok $k_{pdi} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,035	13	0,46

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,193	9	1,74
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ – JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
13	Obc. vybav. (úrad, škola, zdrav, obchody, služby, kultúra obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca	II.	0,700	20	14,00

dobrá nehnuteľnosť				
Spolu			180	78,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 78,86 / 180$	0,438
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 79\,979,32 \text{ €} * 0,438$	35 030,94 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č.78 k.ú. Čierna nad Tisou

POPIS

Všeobecnú hodnotu pozemkov vypočítam metódou polohovej diferenciacie. Metódu porovnania nie je možné použiť, pretože nie je k dispozícii súbor objektov vhodných pre porovnanie.

Pozemky podľa LV č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou sú vedené ako zastavané plochy a nádvoria a záhrady, pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta. Pozemok parc. KN č. 302/2 je zastavaná rodinným domom, ostatné parcely tvoria okolie rod.domu. Pozemky sú ideálne rovinaté s orientáciou východ - západ.

Mesto Čierna nad Tisou s počtom 3965 obyvateľov sa zaraďuje medzi "Ostatné mestá".

Všeobecná situácia : stavebné územie bce do 5 000 obyvateľov

Intenzita využitia : rodinné domy so štandardným vybavením

Dopravné vzťahy v obci : pozemok s rod.domom sa nachádza v okrajovej lokalite, ktorá je situovaná v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, úprava miestnych komunikácií dobrá

Funkčné využitie územia : obytná poloha

Technická infraštruktúra : veľmi dobrá vybavenosť (vodovod, kanalizácia, el. a zemný plyn).

Povýšujúce faktory : zvýšený záujem o kúpu pozemkov (koeficient 2,00)

Redukujúce faktory : nevyskytujú sa (koeficient 1,00).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
302/1	zastavaná plocha a nádvorie	204,00	1/1	204,00
302/2	zastavaná plocha a nádvorie	74,00	1/1	74,00
303	záhrada	127,00	1/1	127,00
304	záhrada	253,00	1/1	253,00
Spolu výmera				658,00

Obec:

Čierna nad Tisou

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách bez možností využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,1590
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 *$ 3,1590	10,49 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 302/1	$204,00 \text{ m}^2 * 10,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 139,96
parcels č. 302/2	$74,00 \text{ m}^2 * 10,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	776,26
parcels č. 303	$127,00 \text{ m}^2 * 10,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 332,23
parcels č. 304	$253,00 \text{ m}^2 * 10,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 653,97
Spolu:		6 902,42

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom čs. 19 na parc. KN č. 302/2	29 421,26
Ploty	
Plot čelný v smere od ulice	1 422,55
Plot bočný a zadný	2 238,12
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	274,79
Prípojka kanalizácie	322,22
Prípojka zemného plynu	52,13
Spevnená plocha betónová	35,28
Prekrytie vstupu do rod.domu	1 264,59
Spolu stavby	35 030,94
Pozemky	
LV č.78 k.ú. Čierna nad Tisou - parc. č. 302/1 (204 m ²)	2 139,96
LV č.78 k.ú. Čierna nad Tisou - parc. č. 302/2 (74 m ²)	776,26
LV č.78 k.ú. Čierna nad Tisou - parc. č. 303 (127 m ²)	1 332,23
LV č.78 k.ú. Čierna nad Tisou - parc. č. 304 (253 m ²)	2 653,97
Spolu pozemky (658,00 m²)	6 902,42
Všeobecná hodnota celkom	41 933,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	41 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťjedentisícdeväťsto Eur	

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite boli zistené určité riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom je prístupný priamo z verejnej komunikácie. V lokalite - v jej blízkosti sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa výpisu z LV č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou zo dňa 2.8.2021 je zaťažená ťarchou záložného práva v prospech PPS, a.s., so sídlom Bajkalská 30, Bratislava.

Okrem toho v časti "Ťarchy" je uvedená Zmluva o postúpení pohľadávok V-126/2017 zo dňa 12.10.2020 z Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava

Vo Svidníku dňa : 15.08.2021



Ing.arch. Ján Kimák
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 18.7.2021
2. Výpis z katastra nehnuteľností - výpis z LV č. 78 k.ú. Čierna nad Tisou, vytvorený cez katastrálny portál 2.8.2021
3. Informatívna kópia z mapy k.ú. Čierna nad Tisou, vytvorená cez katastrálny portál dňa 2.8.2021
4. Geometrický plán - č.plánu 34872728-029/13 na zameranie stavby, vyhotovený dňa 19.3.2013, úradne overený Správou katastra Trebišov dňa 25.3.2013
5. Potvrdenie o veku stavby, vydané Mestom Čierna nad Tisou dňa 25.3.2013
6. Oznámenie o súpisnom čísle, vydané Mestom Čierna nad Tisou dňa 30.5.2013
7. Výkresová dokumentácia : schéma pôdorysu suterénu, prízemía a podkrovia
8. Fotodokumentácia skutkového stavu rodinného domu (iba exteriér) a príslušenstva



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

1

Ing. arch. Ján Kimák

V Bratislave, dňa 08.07.2021

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) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
78	Trebišov	Čierna nad Tisou	Čierna nad Tisou

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	charakteristika
302/1	Zastavaná plocha a nádvorie	204	
302/2	Zastavaná plocha a nádvorie	74	
303	Záhrada	127	
304	Záhrada	253	

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
19	302/2	Rod. dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

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

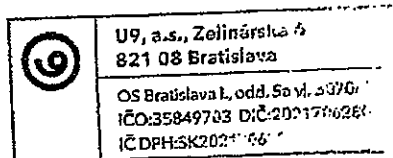
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 03.08.2021 o 10:00 hod.

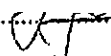
V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresy zp@u9.sk a david.harmaniak@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



11

U9, a.s.
v z. Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

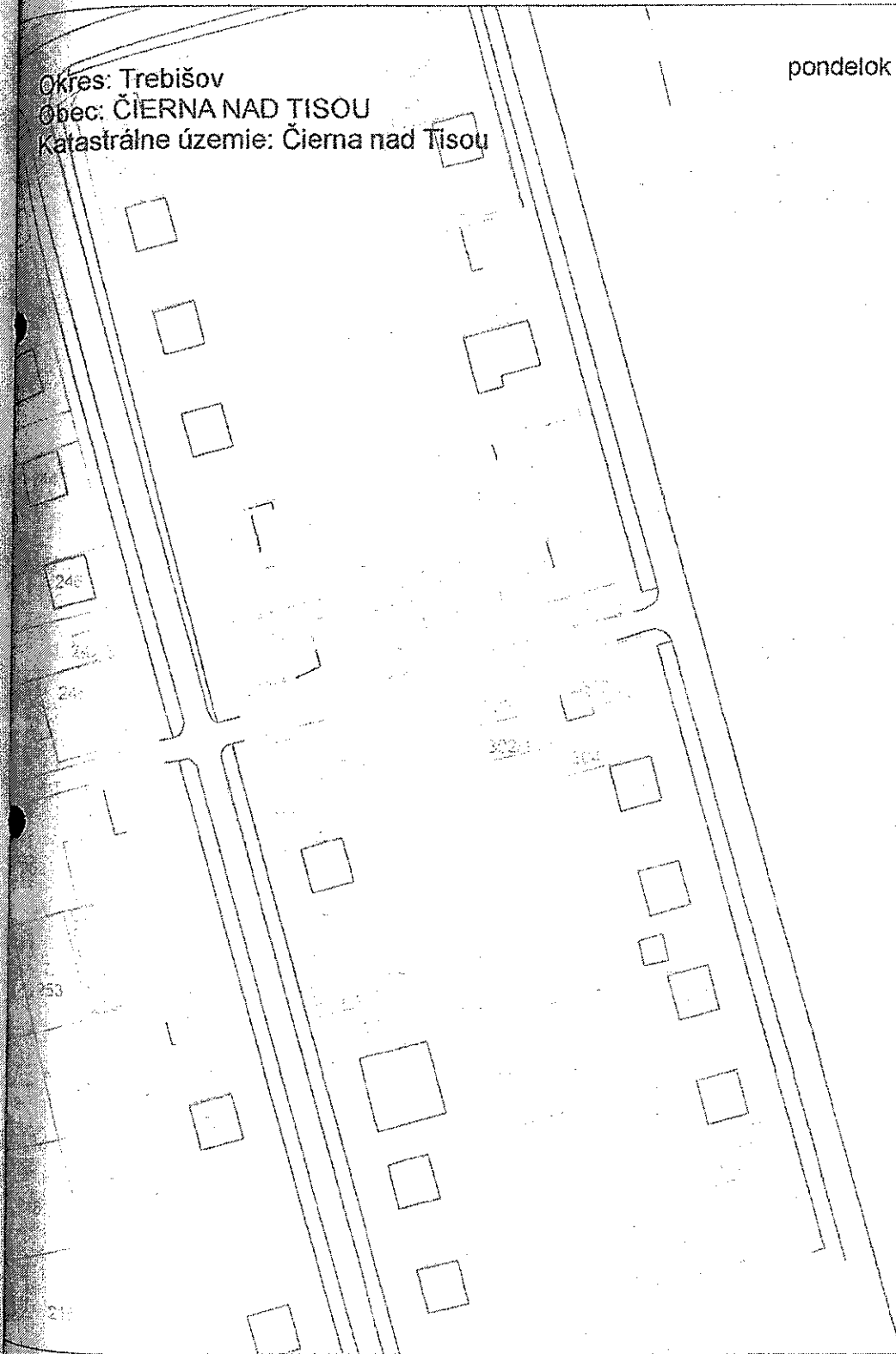
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

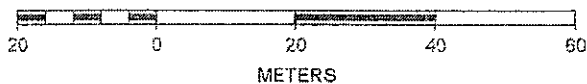
sahovat
anovenj

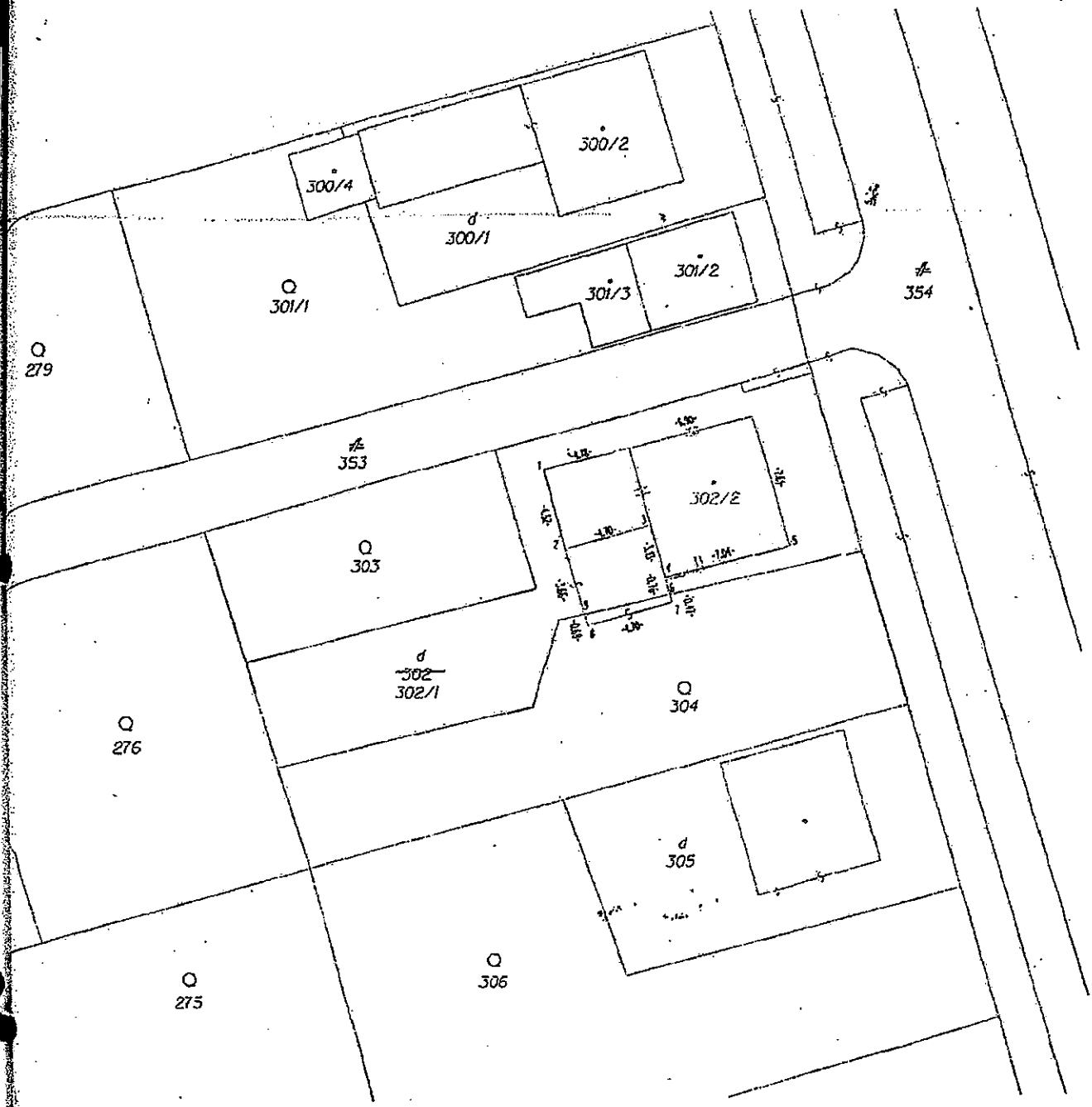
Okres: Trebišov
Obec: ČIERNA NAD TISOU
Katastrálne územie: Čierna nad Tisou

pondelok 2. augusta 2021 22:05



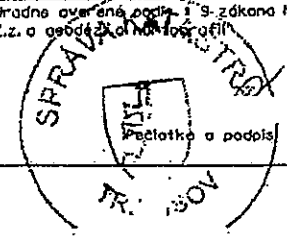
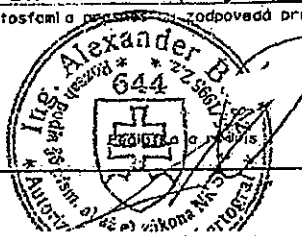
SCALE 1 : 1 000





Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Koviteľ Ing. Alexander Beláz geodézia BELÁZ 076 52 M. Horeš 414 872 728 Email: belaz@pobox.sk	Kraj Košický	Okres Trebišov	Obec Čierna nad Tisou
	Kat. územie Čierna nad Tisou	Číslo plánu 34872728-029/13	Mopový list č. Kr. Chlmec 1-7/44
GEOMETRICKÝ PLÁN		na zameranie stavby na parcele č. 302/2	
Vyhotovil Meno: Zuzana Bajuszová Dňa: 20.03.2013	Autorizačne overil Meno: Ing. Alexander Beláz Dňa: 25.03.2013	Úradne overil Mena: Mária Bajuszová Dňa: 25.03.2013	Číslo: Gj-49/12
hranice boli v prírode označené murivom na podrobného merania (merací ský nčr-t) č. 432 E Miesto bodov označených číslami a ostatné meračské údaje uložené vo všeobecnej dokumentácii	Náležitostami a zodpovedá predpisom	Úradne overená podľa § 9 zákona NR SR č. 25/1998 Z.z. o geodézii a katastrálnom územnom	



VÝKAZ VYMER

Doterajší stav					Zmeny				Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k	od	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh	náj
pk vlož	parcely		ha	m2			parcele číslo	m2			parcely číslo	ha	m2	
LV	PK	KN												
Stav právy je totožný s registrom C KN														
78		302	278		zast. pl.					302/1	204		zast. pl. 18	Horváč Čierna
										302/2	74		zast. pl. 15 10	
polu:			278								278			

egenda: kód spôsobu využívania: 15 - pozemok na ktorom je bytová budova označená súpisným číslom, 18 - pozemok na ktorom je dvor.
 kód druhu stavby: 10 - rodinný dom.



Mesto Čierna nad Tisou

Námestie pionierov 151/1
 076 43 Čierna nad Tisou
 tel.: 056 / 6872201, fax: 056 / 6872205
 e-mail: mesto@ciernanadtisou.sk

V Čiernej nad Tisou dňa 25.3.2013

Horváthová Anikó

Naša značka: 1106/2013

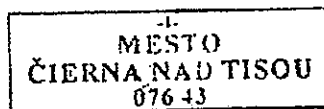
Vaša značka:

Vybavuje: Ing. Brázda
 056/6872203

Vec: Potvrdenie o roku výstavby bytového domu

Mesto Čierna nad Tisou týmto potvrdzuje, že nehnuteľnosť – rodinný dom na ul. Trakanskej, súpisné číslo 19, evidovaný na LV 78, k.u. Čierna nad Tisou, ležiaci na parcele KN-C č. 302,303,304 k.u. Čierna nad Tisou bol skolaudovaný a súpisné číslo mu bolo pridelené v roku 1951.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaného.



Ing. Marta Vozáriková, v.r.
 primátor mesta

Za správnosť: /

e-mail: mesto@ciernanadtisou.sk

**Mesto Čierna nad Tisou**

Námestie pionierov 151/1
076 43 Čierna nad Tisou
IČO:331465
tel.: 056 / 6872201, fax: 056 / 6872205
e-mail: mesto@ciernanadtisou.sk

Č. j. 1836/2013

V Čiernej nad Tisou 30. 05. 2013

Správa katastra Trebišov
Pracoviško Kráľovský Chlmec

Kráľovský Chlmec

VEC: Oznámenie o súpisnom čísle

V súlade s § 20 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam v súlade s § 127 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z.z. a § 28 ods. 1 vyhlášky ÚGKK SR č. 647/2004 Z.z., ktorými sa vykonáva cit. Zákon, týmto sa oznamuje, že

pre stavu: rodinný dom, kód druhu stavby: 10, kód umiestnenia stavby: 1
Na parc. 302/1 a 302/2 v obci Čierna nad Tisou, v katastrálnom území: Čierna nad Tisou
Bolo určené súpisné číslo 19,

Stavba bola zameraná geom. plánom č. 34872728-029/13 a overený Správou katastra v Trebišove pod. č. G1-49/13
ktorého stavebníkom bola Anikó Horváthová,

Vyššie uvedená stavba bola postavená pred rokom 1975.

Ing. Marta Vozáriková
primátor mesta

11

Schéma pôdorysu 1. NP

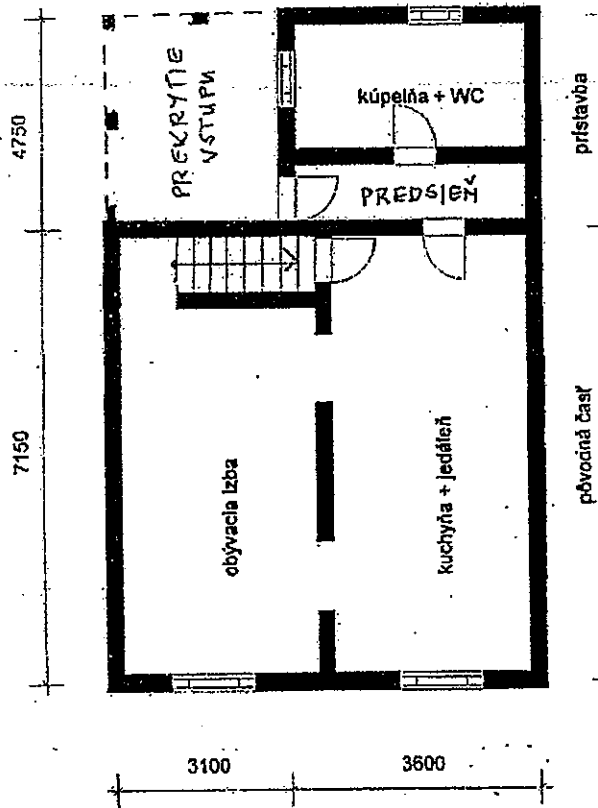


Schéma pôdorysu 1. PP₁

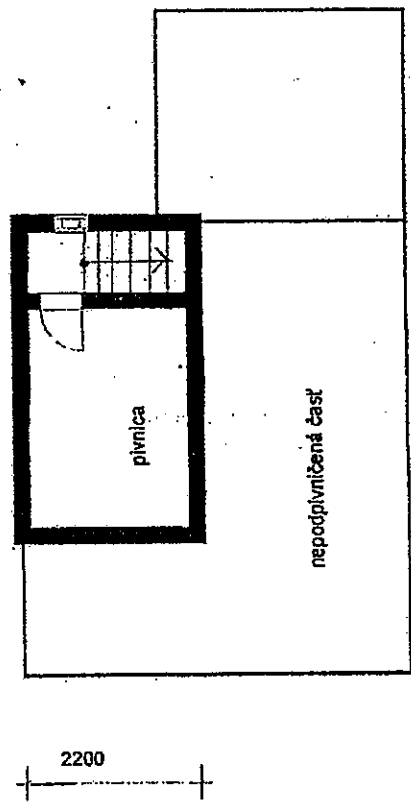
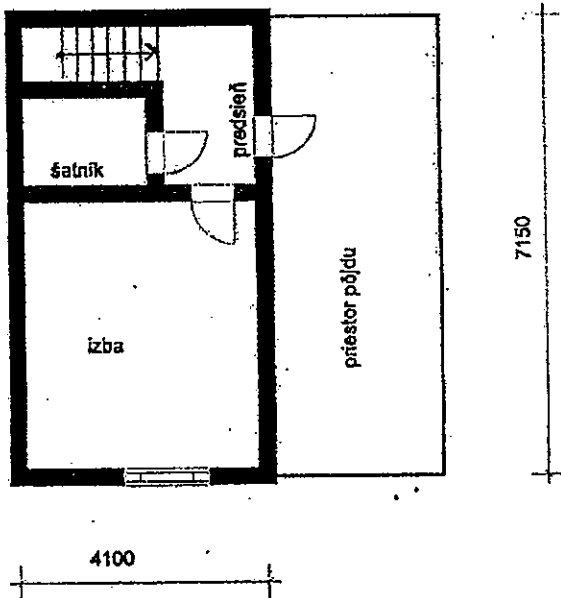
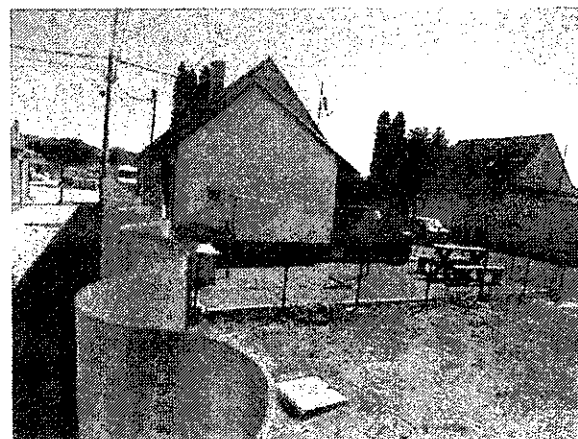
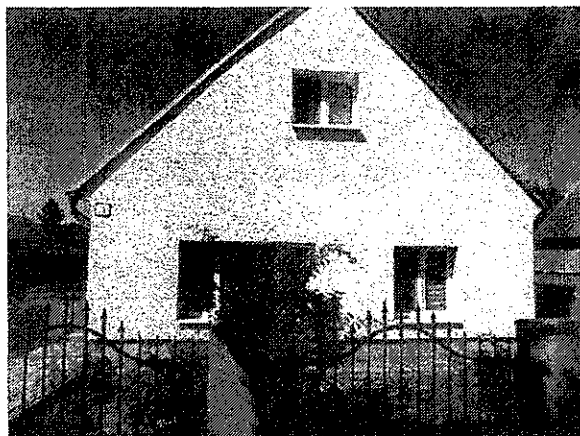
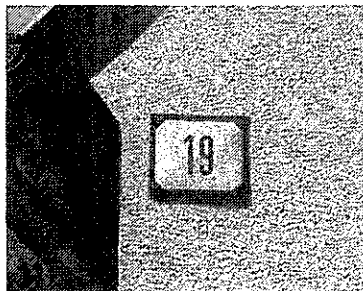


Schéma pôdorysu podkrovia



**FOTODOKUMENTÁCIA : ROD.DOM čs. 19 s príslušenstvom
na parcele KN č. 302/2 k.ú. Čierna nad Tisou
POHLAD DO EXTERIÉRU**



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1596/95 zo dňa 12.6.1995 pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911560. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 92/2021 znaleckého denníka. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing.arch. Ján Kimák
znalec

