

8nalec: Ing. Miroslav VAŠKO,
i, znalec pre odbor -

Zadávatel: **U9, a.s., Zeleninárska 6, 821 08**

Číslo spisu (objednávky): objednávka 40707 z 22.03.2021



ZNALCKÝ POSUDOK 61/2021

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Vojčice, obec Vojčice, okres Trebišov, evidovanej na LV č. 944, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 42 na parc. 490/2
- letná kuchyňa bez súpisného čísla na parc. 490/3

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 490/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 992 m²
- 490/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m²
- 490/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²

Počet strán (z toho príloh) : 42 (16)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	1
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom: rodinný dom č.s. 42 na parc. 490/2	6
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	12
2.2.1 Drobná stavba: Letná kuchyňa na parc. 490/3	12
2.2.2 Plot: Plot od ulice na parc. 490/1	14
2.2.3 Studňa: Kopaná studňa na parc. 490/1	15
2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 490/1	16
2.2.5 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 490/1	16
2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 490/1	17
2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 490/1	18
2.2.8 Vonkajšia úprava: žumpa vo dvore na parc. 490/1	18
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	19
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	19
3.1 STAVBY	21
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	21
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	21
3.2 POZEMKY	23
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	23
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Vojčice	23
III. ZÁVER	25
OTÁZKY A ODPOVEDE	25
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	25
MIMORIADNE RIZIKÁ	26
IV. PRÍLOHY	26
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	42

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Vojčice, obec Vojčice, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 944, a to rodinný dom č.s. 42 s príslušenstvom a s pozemkom pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 15.04.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.04.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 40707 z 22.03.2021

- znalecký posudok 211/2017, vypracoval Ing. Dušan Posypanka

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 15.04.2021

- fotodokumentácia z 15.04.2021

- LV č. 944 z 15.04.2021 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 15.04.2021 vydaná katastrálnym portálom

- situácia domu zo znaleckého posudku z r. 2004

- potvrdenie o veku stavby z 10.01.2011 zo znaleckého posudku z r. 2017

- pôdorys prízemí rodinného domu zo znaleckého posudku z r. 2017

- pôdorys prízemí rodinného domu zo znaleckého posudku z r. 2017 upravený znalcom na základe obhliadky a zistených skutočností

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 Vyparina 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 neprímeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 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. štvrtrok 2020 - 2,652.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 944 vydaný Katastrálnym portálom dňa 15.04.2021

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 42 na parc. 490/2

- letná kuchyňa na parc. 490/3

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 490/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 992 m²

- 490/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m²

- 490/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²

B. Vlastníci:

- **2 Hromí Peter r.**

- **Poznámka:** P-597/2020-Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva - Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina; IČO: 31575951, na nehnuteľnosti, spis. zn. 1AA0/H 165468 zo dňa 05.11.2020, navrhovateľom dražby je záložný veriteľ: na základe zmluvy o spotrebnom úvere č.: 443526 zo dňa 05.10.2017, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 42 na CKN parc.č. 490/2, stavba letná kuchyňa bez sč. na CKN parc.č.490/3 a pozemkom reg. CKN parc. č. 490/1, 49/2, 490/3 v celosti - 204/20

- **3 Oláhová Minika r.**

- **Poznámka:** P-597/2020-Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva - Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina; IČO: 31575951, na nehnuteľnosti, spis. zn. 1AA0/H 165468 zo dňa 05.11.2020, navrhovateľom dražby je záložný veriteľ: na základe zmluvy o spotrebnom úvere č.: 443526 zo dňa 05.10.2017, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 42 na CKN parc.č. 490/2, stavba letná kuchyňa bez sč. na CKN parc.č.490/3 a pozemkom reg. CKN parc. č. 490/1, 49/2, 490/3 v celosti - 204/20

C. Ďalšie:

- 2 V-1818/2017-Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 000000000443526 zo dňa 05.10.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina v podiele 1/1, na nehnuteľnosti: Stavba Rodinný dom súp.č. 42 na pozemku registra C KN parcelné číslo 490/2, stavba letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 490/3 a pozemky registra C KN parc.č. 490/1, 490/2, 490/3, pod B-2 v podiele 1/2 a pod B-3 v podiele 1/2 - 259/17
- 2 Z-2573/2018-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 289EX 337/2018-20, od Exekútorského úradu Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s., Panónska cesta 2, Bratislava - Petržalka , IČO: 35937874, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 42 na CKN parc.č. 490/2, letná kuchyňa bez sč. na CKN parc.č.490/3, pozemkom registra CKN parc.č. 490/1, 490/2, 490/3 pod B2 v podiele 1/2, zo dňa 23.10.2018 - 184/18
- 2 Z-1325/2020-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 289/EX 232/20-16, od Exekútorského úradu Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová, v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava-Ružinov, IČO: 35697270, zast. Bobák, Bollová a spol. s.r.o., Dr. VI.

Clementisa 10, 821 02 Bratislava-Ružinov, IČO: 35855673 na stavbu - rodinný dom so s.č.42 na parc.č. 490/2, stavba - letná kuchyňa bez sč. na parc.č.490/3 a pozemky registra C-KN parc.č. 490/1, 490/2, 490/3 v podiele pod B2 v podiele 1/2, zo dňa 18.06.2020 - 96/20

- 3 V-1818/2017-Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000443526 zo dňa 05.10.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina v podiele 1/1, na nehnuteľnosti: Stavba Rodinný dom súp.č. 42 na pozemku registra C KN parcelné číslo 490/2, stavba letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 490/3 a pozemky registra C KN parc.č. 490/1, 490/2, 490/3, pod B-2 v podiele 1/2 a pod B-3 v podiele 1/2 - 259/17

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením sa uskutočnila dňa 15.04.2021 o 14.00 hod. iba za účasti znalca. Vlastníci sa obhliadky nezúčastnili ani sa neospravedlnili. Bránka do dvora bola otvorená, dom bol uzamknutý, bolo zrejmé, že v dome sa niekto nachádza, neotvorili mi. Letná kuchyňa za domom bola voľne prístupná. Na základe týchto skutočností mi nebola umožnená obhliadka rodinného domu z vnútornej strany, z vonkajšej strany som previedol čiastočné zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol znalecký posudok 211/2017 na predmetnú nehnuteľnosť, ktorý vypracoval znalec Ing. Dušan Posypanky, Michalovce. Údaje z tohto posudku a zistenia z obhliadky som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od rodinného domu mi nebola predložená žiadna, jednoduchý pôdorys rodinného domu vyhotovený znalcom Ing. Dušanom Posypankom sa nachádza v prílohách tohto posudku. Vek rodinného domu mi bol zdokladovaný potvrdením o veku stavby z 10.01.2011, kde je uvedený rok postavenia stavby 1989, s čím som sa nestotožnil. Na základe miestnych zistení a čiastočnej obhliadky som zistil, že v r. 1989 bola prevedená iba prístavba k pôvodnému rodinnému domu. Na historickej mape obce z r. 1950 je zrejmé, že pôvodný rodinný dom bol súčasťou uličnej zástavby podobných rodinných domov, ktoré boli postavené medzi rokmi 1930-1940. S ohľadom na typ stavby a použité stavebné konštrukcie považujem rok výstavby pôvodného rodinného domu 1940, prístavba je z r. 1989.

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. 42 na parc. 490/2
- letná kuchyňa na parc. 490/3
- plot od ulice na parc. 490/1
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 490/1

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 490/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 992 m²
- 490/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m²
- 490/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 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. 42 na parc. 490/2

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 42 je osadený na rovinatom pozemku parc. č. 490/2 v k.ú. Vojčice, obec Vojčice, okres Trebišov. Situovaný je v širšom centre obce v zastavanom území v lokalite samostatne stojacích rodinných domov. Ohodnocovaný rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, dom má sedlovú strechu, je prístupný z verejnej komunikácie pred domom na južnej

strane, ktorá je miestnou komunikáciou - ulica A.Sládkoviča. V danej časti obce je možnosť napojenia na všetky inžinierske, v čase obhliadky bol dom bol napojený na verejný vodovod, na verejný rozvod elektro, napojený je aj na rozvod zemného plynu, plynomer v čase obhliadky bol demontovaný. Na kanalizáciu je napojený na žumpu vo dvore. Rodinný dom v čase obhliadky bol obývaný, jeho vnútorná obhliadka mi nebola umožnená, predpokladám, že svojím technickým stavom a vybavením spĺňa iba základné nároky na súčasné trendy bývania, má zanedbanú údržbu, nedokončenú rekonštrukciu fasády, časť jeho stavebných konštrukcií je poškodená. Miera poškodenia je zrejmá z tvorby rozpočtového ukazovateľa podlažia domu.

Jeho opotrebenie som stanovil zjednodušenou analytickou metódou pri predpokladanej životnosti jednotlivých prvkov a vybavenia stanovenej odborným odhadom znalca.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - kamenné - bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové
- Strecha - krov - hambáľkové a väzníkové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplne strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit; - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- 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 na tuhé palivo; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- 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 a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia, rodinný dom má hlavný vstup z dvora do zádveria, následne do chodby, z ktorej je vstup do dvoch predných izieb a do komory, zo zadnej chodby je vstup do kuchyne, do kúpeľne a do zadnej izby. Šatník je samostatne prístupný z dvora.

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. NP	1940	6,00*13,10	78,6	
1. NP	1989	4,72*13,10	61,83	
Spolu 1. NP			140,43	120/140,43=0,855

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	0	1270,0
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	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	445	5	422,8
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	10	418,5
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	25	48,8
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	0	55
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	20	108
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené,	355	0	355,0

	laminátové)			
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	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	6990		6878,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
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
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	0	50,0
	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) (1.8 bm)	99	0	99,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	115,0
	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 (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0

40	Vnútorné 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
	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	1024		1024,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,652$

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	$(6990 + 1024 * 0,855) / 30,1260$	$(6878 + 1024 * 0,855) / 30,1260$	261,09	257,37

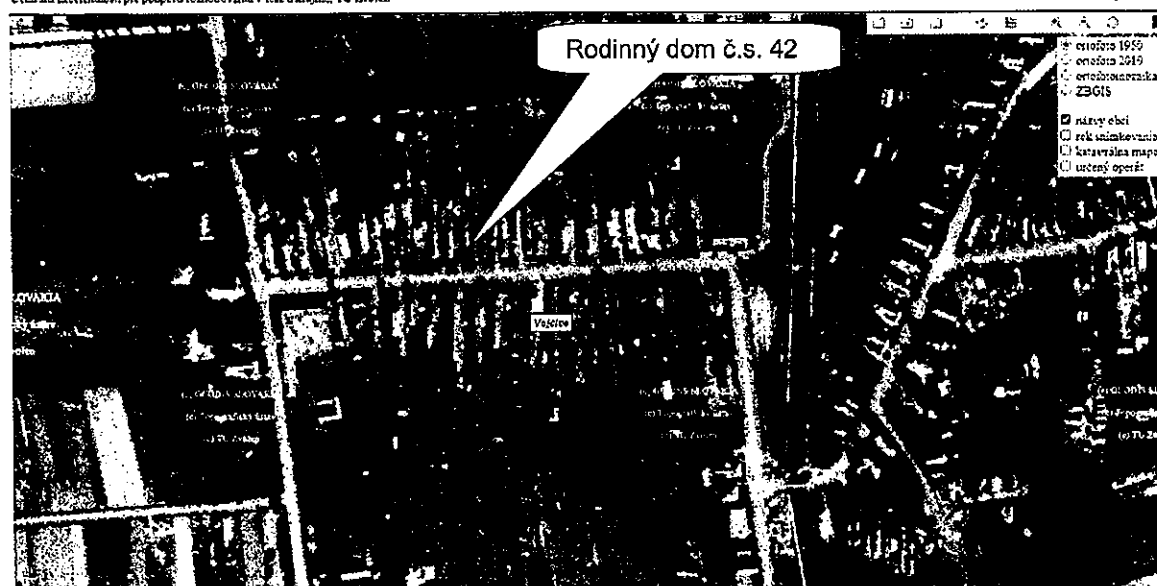
TECHNICKÝ STAV

Pôvodný rodinný dom bol na základe miestnych zistení postavený v r. 1940, čo zodpovedá použitým stavebným konštrukciám a materiálom a typu stavby, prístavba bola postavená v r. 1989, v čase obhliadky bol dom užívaný, so značne zanedbanou údržbou, s nedokončenou a poškodenou rekonštrukciou fasády, časť stavebných konštrukcií je poškodená, opotrebenie stavby som stanovil zjednodušenou analytickou metódou z dostupných údajov. Poškodenie jednotlivých konštrukcií a vybavenia je zrejmé z tvorby rozpočtového ukazovateľa a je stanovené odborným odhadom znalca.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Historická ortofotomapa Slovenska

Centrum satelitní mapy pro podporu rozhodování v lesu a krajině, TU Zvolen



Historická mapa obce z r. 1950 s vyznačením ohodnocovaného rodinného domu

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_t \cdot Op / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	12,15	46,29	5,62
2	Zvislé konštrukcie	21,33	57,86	12,34
3	Stropy	9,62	57,86	5,57
4	Zastrešenie bez krytiny	5,35	29,09	1,56
5	Krytina strechy	5,29	39,51	2,09
6	Klampiarske konštrukcie	0,87	58,18	0,51
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,06	49,23	2,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,06	71,11	1,46
9	Vnútorné keramické obklady	1,77	80,00	1,42
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	1,71	39,51	0,68
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,71	7,69	0,52
14	Povrchy podláh	6,39	10,42	0,67
15	Vykurovanie	8,04	77,14	6,20
16	Elektroinštalácia	6,58	84,21	5,54
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,39	91,43	1,27
19	Vnútorná kanalizácia	0,25	71,11	0,18
20	Vnútorný plynovod	0,44	77,14	0,34
21	Ohrev teplej vody	0,82	31,25	0,26
22	Vybavenie kuchýň	2,27	21,74	0,49
23	Hygienické zariadenia a WC	1,90	11,11	0,21
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			49,42%
	Technický stav			50,58%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1940		
Východisková hodnota	$261,09 \text{ €/m}^2 \cdot 140,43 \text{ m}^2 \cdot 2,652 \cdot 0,95$	92 373,47
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$257,37 \text{ €/m}^2 \cdot 140,43 \text{ m}^2 \cdot 2,652 \cdot 0,95$	91 057,34
Technická hodnota	50,58% z 91 057,34	46 056,80

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	92 373,47	91 057,34	46 056,80
Spolu	92 373,47	91 057,34	46 056,80

Poškodenosť stavby: $(92\,373,47\text{€} - 91\,057,34\text{€}) / 92\,373,47\text{€} * 100\% = 1,42\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Drobná stavba: Letná kuchyňa na parc. 490/3****POPIS STAVBY**

Jednoduchá jednopodlažná stavba letnej kuchyne postavená ako prístavba k rodinnému domu na parc. 490/3 v r. 2016, stavebnoprávne doklady mi neboli predložené.

základy betónové s vodorovnou izoláciou bez podmurovky, zvislá nosná konštrukcia je murovaná z plynosilikátových tvárnic hr. 25 cm, strop drevený s SDK podhlľadom, krov pultový, krytina plastová Onduline, bez klampiarskych konštrukcií, vnútorná omietka hladká, vonkajšia stavebné lepidlo na zateplení PPS 5cm, podlaha cementový poter a keramická dlažba, dvere hladké, okno plastové, rozvod vody teplej aj studenej, kuchynský nerezový drez s pákovou batériou, elektrický bojler, v špajze je WC typu kombi, elektroinštalácia svetelná. Bez ďalšieho vybavenia.

Stavba v čase obhliadky bola v zlom technikom stave, bez údržby, poškodená.

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 - trámčekové s podhlľadom
- Strecha - krov - pultový; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň
- Vnútorné vybavenie - elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením; - umývadlo s batériou; - záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi
- Vnútorné rozvody vody - studenej a teplej z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu; - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Dispozične má podlažie letnú kuchyňu a komoru, kde bolo zriadené WC.

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	2016	5,95*3,26	19,4	18/19,4=0,928

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	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 pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	10	1129,5
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	20	288,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	20	436,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310	50	155,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	50	120,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	10	166,5
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	100	0,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	10	153,0
14	Podlahy			
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500	20	400,0
16	Rozvod vody			
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55	20	44,0
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	10	171,0
	Spolu	4575		3678,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia			
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80	0	80,0
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30	0	30,0
25	Vnútorné vybavenie			
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335	0	335,0
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70	0	70,0
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC	110	80	22,0

kombi (1 ks)			
Spolu	625		537,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,652$

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	$(4575 + 625 * 0,928) / 30,1260$	$(3678 + 537 * 0,928) / 30,1260$	171,11	138,63

TECHNICKÝ STAV

Stavba letnej kuchyne postavená v r. 2016, v čase obhliadky zdevastovaná, poškodená, časť konštrukcií chýba, nie je schopná plniť svoju funkciu. Časť poškodenia je zrejmá z tvorby rozpočtového ukazovateľa. Jej predpokladanú životnosť s ohľadom na jej stav v čase obhliadky stanovujem odborným odhadom na 40 rokov, opotrebenie som určil lineárnou metódou.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2016	5	35	40	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$171,11 \text{ €/m}^2 * 19,40 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	8 363,23
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$138,63 \text{ €/m}^2 * 19,40 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	6 775,73
Technická hodnota	$87,50\% \text{ z } 6 775,73$	5 928,76

Poškodenosť stavby: $(8 363,23\text{€} - 6 775,73\text{€}) / 8 363,23\text{€} * 100\% = 18,98\%$

2.2.2 Plot: Plot od ulice na parc. 490/1

Plot od ulice pred domom na parc. 490/1, oceľové profily v rámoch na oceľových stĺpikoch s betónovým základom a podmurovkou, výška výplne 1,10 m, celková dĺžka 11,40 bm, v plote sú plotové vráta a vrátka z oceľových profilov, zriadené okolo r. 1990, bez údržby, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na technický stav odborným odhadom na 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	11,40m	700	23,24 €/m

2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	12,54m 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: 11,40 m
 Pohľadová plocha výplne: 11,40*1,10 = 12,54 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc. 490/1	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,40m * 53,98 \text{ €/m} + 12,54m^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,652 * 0,95$	2 959,51
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 2 959,51 \text{ €}$	1 124,61

2.2.3 Studňa: Kopaná studňa na parc. 490/1

Kopaná studňa vo dvore priemeru 1 m a predpokladanej hĺbky 6,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1940, neslúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 6 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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. 490/1	1940	81	19	100	81,00	19,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1\text{m}) \cdot 2,652 \cdot 0,95$	1 402,45
Technická hodnota	$19,00 \% \text{ z } 1\,402,45 \text{ €}$	266,47

2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 490/1

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, PE DN 25, predpokladaná dĺžka 19,50 m, predpoklad zriadenia v r. 2016, jej predpokladaná životnosť stanovujem 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 19,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$ 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. 490/1	2016	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,5 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 2,652 \cdot 0,95$	2 038,33
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 2\,038,33 \text{ €}$	1 834,50

2.2.5 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 490/1

Vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, celoplastová typizovaná s poklopom, celkom $1,26 \text{ m}^3$ obstarávaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 2016, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 \cdot 0,50 \cdot 0,50 \cdot 1,60 = 1,26 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na parc. 490/1	2016	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,26 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,652 \cdot 0,95$	807,17
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 807,17 \text{ €}$	726,45

2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 490/1

Prípojka zemného plynu z plynomernej skrinky do domu, trasa identifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 4,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1994, bez údržby, plynomer demontovaný, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu na parc. 490/1	1994	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	142,19
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 142,19 \text{ €}$	46,21

2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 490/1

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy vo dvore za domom, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 6,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2016, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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. 490/1	2016	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	265,90
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 265,90 \text{ €}$	239,31

2.2.8 Vonkajšia úprava: žumpa vo dvore na parc. 490/1

Žumpa betónová vo dvore za domom na parc. 490/1, predpokladám $13,13 \text{ m}^3$ obstaraného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 1989, 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: $2,50 * 3,50 * 1,50 = 13,13 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,652$

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 [%]
žumpa vo dvore na parc. 490/1	1989	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,13 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	3 568,64
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 3 568,64 \text{ €}$	1 284,71

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 42 na parc. 490/2	91 057,34	46 056,80
Letná kuchyňa na parc. 490/3	6 775,73	5 928,76
Plot od ulice na parc. 490/1	2 959,51	1 124,61
Kopaná studňa na parc. 490/1	1 402,45	266,47
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na parc. 490/1	2 038,33	1 834,50
vodomerňa šachta na parc. 490/1	807,17	726,45
prípojka plynu na parc. 490/1	142,19	46,21
prípojka kanalizácie na parc. 490/1	265,90	239,31
žumpa vo dvore na parc. 490/1	3 568,64	1 284,71
Celkom:	109 017,26	57 507,82

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 neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

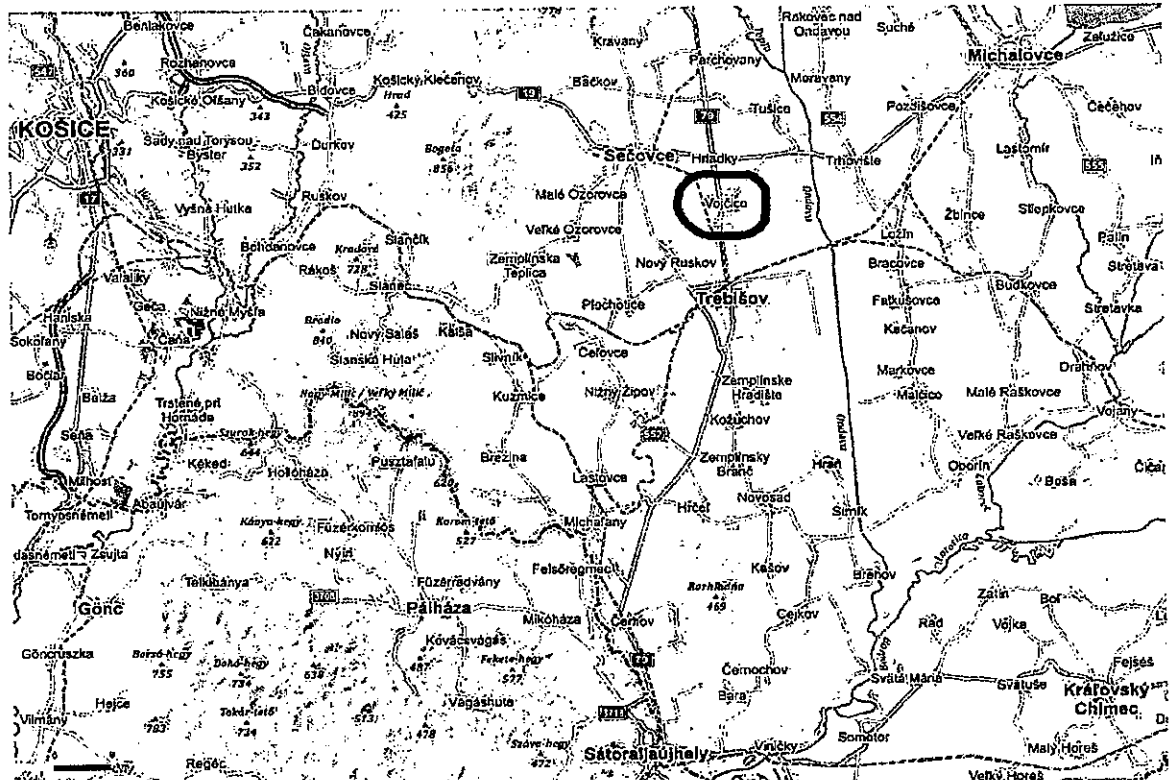
Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Vojčice v okrese Trebišov, v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov na ulici A.Sládkoviča č. 27 v širšom centre obce. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je priamo z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je miestnou komunikáciou. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako dobrú, vhodnú na bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu.

Vojčice majú takmer 2 200 obyvateľov, ktorí tu nachádzajú všetky potrebné služby a zariadenia. Aj keď prevažná časť obyvateľov sa zberá poľnohospodárstvom, zvlášť v poslednom

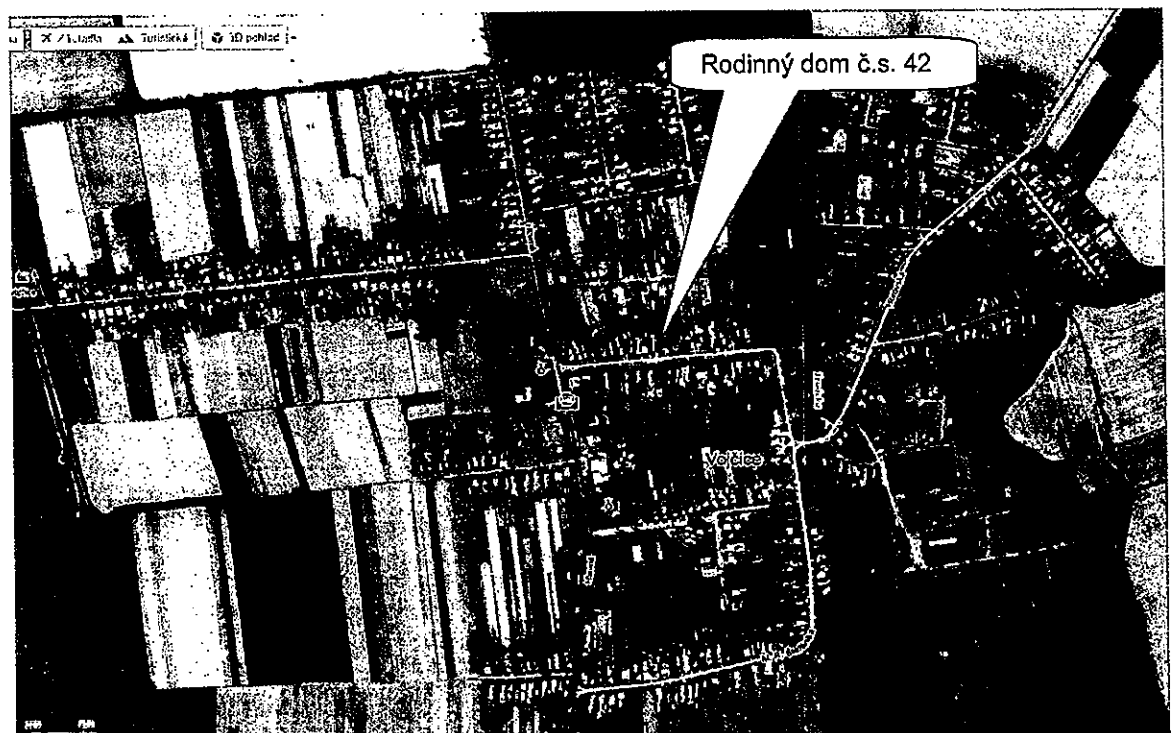
období sa rozvíja aj priemyselná výroba a služby. Obec má dva kostoly, moderný dom smútku, nákupné stredisko, 12-triednu Základnú školu, Materskú školu, poštu, dobre vybavený Obecný úrad a niekoľko menších prevádzkárni. Vojčice sú dobre prístupné iba autobusovou dopravou, železničná bola zrušená. Od okresného mesta Trebišov je obec vzdialená 6 km.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky bol obývaný, obhliadka mi nebola umožnená, predpokladám, že so svojim technickým stavom spĺňa základné požiadavky na súčasne trendy vidieckeho bývania, bez riadnej údržby.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti neboli zistené riziká okrem jej technického stavu.



Širšie vzťahy obce Vojčice



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy 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 nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť, 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 lokalite je nižší ako ponuka, nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre obce v zástavbe samostatne stojacich rodinných domov, nehnuteľnosť má zanedbanú údržbu, v čase obhliadky bola obývaná, časť stavebných konštrukcií je poškodená, v okolí prevláda zástavba podobných, resp. lepších rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, pozemok okolo rodinného domu je bez údržby, zarastený burinou a znečistený odpadom, typ domu je primeraný dobe výstavby, so stavom v čase obhliadky spĺňa minimálne nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v obci je okolo 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na západ a juh, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, vlaková zástavba bola zrušená, okresné mesto Trebišov je vzdialené 6 km, obec je strediskovou obcou s počtom obyvateľov okolo 2.000, má základnú občiansku vybavenosť, v okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako problematickú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,300	8	2,40
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,600	10	6,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				

12	Doprava v okolí nehnuteľností	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
	Železnica v okresnom meste vzdialenom 3 km.				
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	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	73,67

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 73,67 / 180$	0,409
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 57\,507,82$ $€ * 0,409$	23 520,70 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Vojčice****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 490/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 992 m²
- 490/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m²
- 490/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²
- 229 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 398 m²

tvoria pozemok zastavaný rodinným domom (490/2), letnou kuchyňou (490/3) a parc. 490/1 tvorí dvor okolo domu a záhradu za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v intraviláne obce Vojčice v okrese Trebišov, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov v širšom centre obce,

prístupný z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je miestnou komunikáciou - ulica A. Sládkoviča, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, negatívnym účinkom je zanedbaná údržba pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
490/1	zastavaná plocha a nádvorie	992,00	1/1	992,00
490/2	zastavaná plocha a nádvorie	140,00	1/1	140,00
490/3	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
Spolu výmera				1 152,00

Obec:

Vojčice

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov lokalita IBV obce Vojčice v okrese Trebišov, počet obyvateľov okolo 2.000, širšie centrum obce	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 rodinné domy s bežným štandardom vybavenia	1,00
k _d 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 samostatná obec s možnosťou autobusovej dopravy, bez MHD, vlaková zastávka zrušená	0,90
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) obytné územie širšieho centra obce Vojčice v okrese Trebišov, lokalita IBV	1,30
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) kompletná infraštruktúra	1,50
k ₂ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa mierne zvýšený záujem o pozemky v obci	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy	0,90

	zástavby a pod.)	
	zanedbaná údržba pozemku	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	2,1323
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,1323$	7,08 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 490/1	$992,00 \text{ m}^2 * 7,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 023,36
parc. č. 490/2	$140,00 \text{ m}^2 * 7,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	991,20
parc. č. 490/3	$20,00 \text{ m}^2 * 7,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	141,60
Spolu		8 156,16

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Vojčice, obec Vojčice, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 944, a to rodinný dom č.s. 42 s príslušenstvom a s pozemkom pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Vojčice, obec Vojčice, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 944, a to rodinný dom č.s. 42 s príslušenstvom a s pozemkom pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva

je 31.700.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 42 na parc. 490/2	18 837,23
Letná kuchyňa na parc. 490/3	2 424,86
Plot od ulice na parc. 490/1	459,97
Kopaná studňa na parc. 490/1	108,99
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na parc. 490/1	750,31

vodomerná šachta na parc. 490/1	297,12
prípojka plynu na parc. 490/1	18,90
prípojka kanalizácie na parc. 490/1	97,88
žumpa vo dvore na parc. 490/1	525,45
Spolu stavby	23 520,70
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Vojčice - parc. č. 490/1 (992 m ²)	7 023,36
Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Vojčice - parc. č. 490/2 (140 m ²)	991,20
Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Vojčice - parc. č. 490/3 (20 m ²)	141,60
Spolu pozemky (1 152,00 m ²)	8 156,16
Všeobecná hodnota celkom	31 676,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	31 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťjedtisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená, znalecký posudok som vypracoval v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Trebišove, dňa 18.04.2021

Ing. Miroslav Vaško



IV. PRÍLOHY

- objednávka 40707 z 22.03.2021
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 15.04.2021
- fotodokumentácia z 15.04.2021
- LV č. 944 z 15.04.2021 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 15.04.2021 vydaná katastrálnym portálom
- situácia domu zo znaleckého posudku z r. 2004
- potvrdenie o veku stavby z 10.01.2011 zo znaleckého posudku z r. 2017
- pôdorys prízemí rodinného domu zo znaleckého posudku z r. 2017
- pôdorys prízemí rodinného domu zo znaleckého posudku z r. 2017 upravený znalcom na základe obhliadky a zistených skutočností



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Vaško

V Bratislave, dňa 22.03.2021

Vybavuje: Richard Hreha, 02/59490117

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40707

Týmto si u Váš objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

v LV č.	Okresný úradom - Katastrálnym odborom	pre Obec	pre Katastrálne územie
944	Trebišov	Vojčica	Vojčice

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ²	Charakteristika
CKN 490/1	Zastavané plochy a nádvoria	992	Pozemok, na ktorom je dvor
CKN 490/2	Zastavané plochy a nádvoria	140	Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
CKN 490/3	Zastavané plochy a nádvoria	20	Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby
42	CKN 490/2	Rodinný dom
Bez s. č.	CKN 490/3	Letná Kuchyňa

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/2 sú:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Peter Hromt
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Monika Oláhová
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	
Spoluvlastnícky podiel:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

15.04.2021 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp. z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. 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., Zelinárska 6
821 08 Bratislava

U9, a.s. IČO: 35649703 DIČ: 2021706280
v z. Richard Hreha IČ DPH: SK2021706280

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

 U9



U9, a.s.
Zelínarska 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:

v LV č.	Okresný úradom - Katastrálnym odborom	pre Obec	pre Katastrálne územie
944	Trebišov	Vojčice	Vojčice

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	Charakteristika
CKN 490/1	Zastavané plochy a nádvoria	992	Pozemok, na ktorom je dvor
CKN 490/2	Zastavané plochy a nádvoria	140	Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
CKN 490/3	Zastavané plochy a nádvoria	20	Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcela č.:	Popis stavby
42	CKN 490/2	Rodinný dom
Bez s. č.	CKN 490/3	Letná Kuchyňa

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	Uikto
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 užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovaní prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené

Podpisy prítomných osôb:

.....



Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený	
Nehodí sa prečiar knuť	
Odozvané doklady k predmetu dražby:	X
Energocertifikát Nehodí sa prečiar knuť	ANO + NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	X

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	15.04.2021 o 14:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	15.04.2021 14.00 - 14.30
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:	15.04.2021 14.00 - 14.30

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

obývaná nehnuteľnosť, zanedbávaná
údržba, poškodená

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

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

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som



nezamíchal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE: X

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 dlužníkov.

FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.04.2021

Rodinný dom č.s. 42 na parc. 490/2 s príslušenstvom v k.ú. Vojčice



Pohľad na rodinný dom z ulice



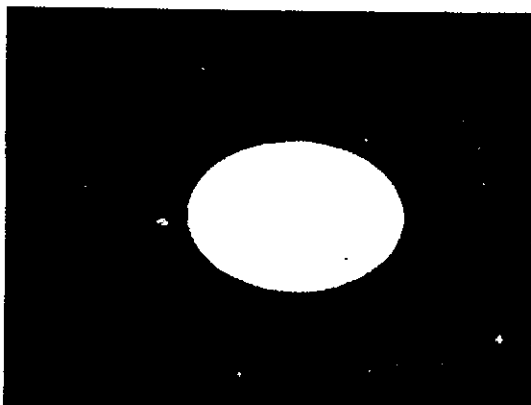
Pohľad na rodinný dom z dvora



Plynomerná skrinka bez plynomeru



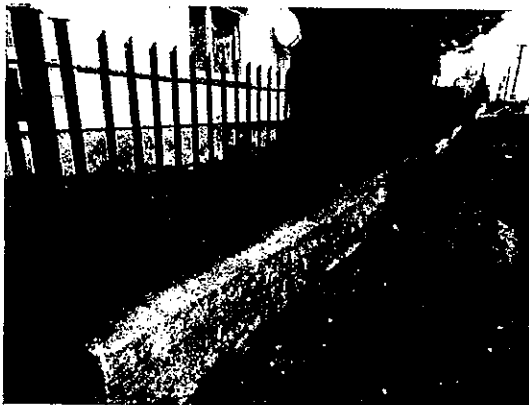
Pohľad na rodinný dom z dvora



Vodomerná šachta pred domom



Pohľad do vodomernej šachty



Plot od ulice



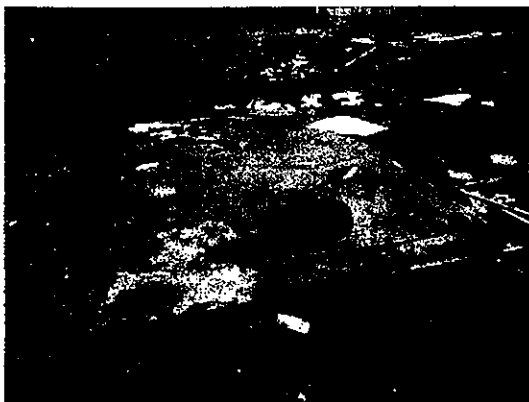
Pohľad na dom z dvora

FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.04.2021

Rodinný dom č.s. 42 na parc. 490/2 s príslušenstvom v k.ú. Vojsice



Studňa vedľa domu



Zumpa za domom



Pohľad do záhrady za domom



Plot od suseda za domom z vých. strany



Pohľad do záhrady za domom



Pohľad na dom zo záhrady



Pohľad na zadnú časť domu



Pohľad do „šatníka“

FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.04.2021

Rodinný dom č.s. 42 na parc. 490/2 s príslušenstvom v k.ú. Vojčice



Kanal. prípojka z WC v letnej kuchyni



Poškodená fasáda prístavby letnej kuchyne



Poškodená fasáda prístavby letnej kuchyne



Detail poškodenej strechy domu



Pohľad do letnej kuchyne



Pohľad do letnej kuchyne



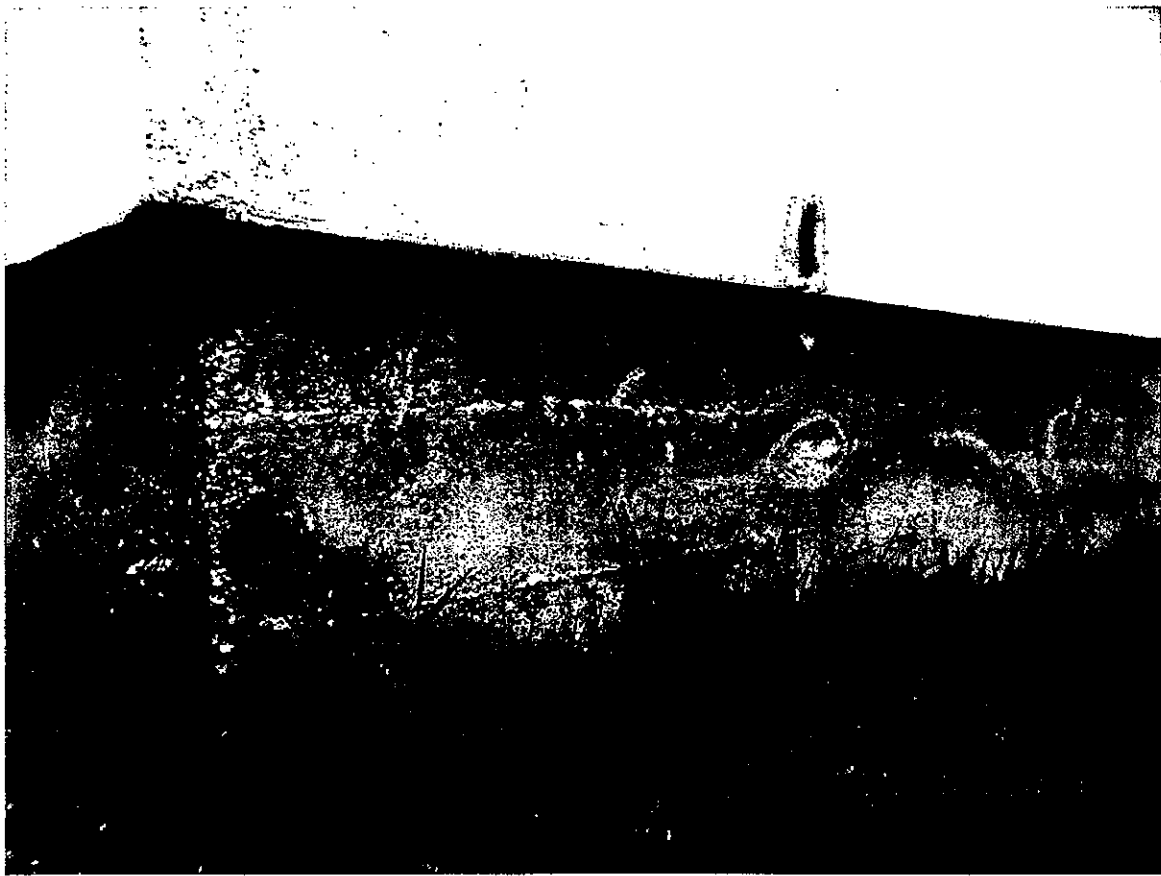
WC – špajza letnej kuchyne



Poškodený strop letnej kuchyne od zatekania

FOTODOKUMENTÁCIA Z 15.04.2021

Rodinný dom č.s. 42 na parc. 490/2 s príslušenstvom v k.ú. Vojčice



Detail podmurovky prístavby



Detail rozhrania podmurovky pôvodného domu a prístavby k domu

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

Okres: Trebišov

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: VOJČICE

Dátum vyhotovenia 15.04.2021

Katastrálne územie: Vojčice

Čas vyhotovenia: 07:13:28

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 944

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.
490/ 1	992	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
490/ 2	140	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	
490/ 3	20	zastavaná plocha a nádvorie	17	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
42	490/ 2	10	Rodinný dom		1
	490/ 3	20	Letná kuchyňa		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Hromí Peter r.

1 / 2

Dátum narodenia :

Poznámka

P-597/2020-Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva - Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina; IČO: 31575951, na nehnuteľnosti, spis. zn. 1AA0/H 165468 zo dňa 05.11.2020, navrhovateľom dražby je záložný veriteľ: na základe zmluvy o spotrebnom úvere č.: 443526 zo dňa 05.10.2017, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 42 na CKN parc.č. 490/2, stavba letná kuchyňa bez sč. na CKN parc.č.490/3 a pozemkom reg. CKN parc. č. 490/1, 49/2, 490/3 v celosti - 204/20 Darovacia zmluva N 61/2010, V 1621/10 - 175/10

Titul nadobudnutia

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Oláhová Monika
SR

1 / 2

Dátum narodenia :

Poznámka

P-597/2020-Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva - Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina; IČO: 31575951, na nehnuteľnosti, spis. zn. 1AA0/H 165468 zo dňa 05.11.2020, navrhovateľom dražby je záložný veriteľ: na základe zmluvy o spotrebnom úvere č.: 443526 zo dňa 05.10.2017, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 42 na CKN parc.č. 490/2, stavba letná kuchyňa bez sč. na CKN parc.č.490/3 a pozemkom reg. CKN parc. č. 490/1, 49/2, 490/3 v celosti - 204/20 Darovacia zmluva N 61/2010, V 1621/10 - 175/10

Titul nadobudnutia

Informačný výpis

1/2

Dátum platnosti: 14.04.2021 10:00

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 2 V-1818/2017-Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 000000000443526 zo dňa 05.10.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina v podiele 1/1, na nehnuteľnosti: Stavba Rodinný dom súp.č. 42 na pozemku registra C KN parcelné číslo 490/2, stavba letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 490/3 a pozemky registra C KN parc.č. 490/1, 490/2, 490/3, pod B-2 v podiele 1/2 a pod B-3 v podiele 1/2 - 259/17
- 2 Z-2573/2018-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 289EX 337/2018-20, od Exekútorského úradu Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová, v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava - Petržalka, IČO: 35937874, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 42 na CKN parc.č. 490/2, letná kuchyňa bez sč. na CKN parc.č. 490/3, pozemkom registra CKN parc.č. 490/1, 490/2, 490/3 pod B2 v podiele 1/2, zo dňa 23.10.2018 - 184/18
- 2 Z-1325/2020-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 289/EX 232/20-16, od Exekútorského úradu Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová, v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava-Ružinov, IČO: 35697270, zast. Bobák, Bollová a spol. s r.o., Dr. Vi. Clementisa 10, 821 02 Bratislava-Ružinov, IČO: 35855673 na stavbu - rodinný dom so sč. 42 na parc.č. 490/2, stavba - letná kuchyňa bez sč. na parc.č. 490/3 a pozemky registra C-KN parc.č. 490/1, 490/2, 490/3 v podiele pod B2 v podiele 1/2, zo dňa 18.06.2020 - 98/20
- 3 V-1818/2017-Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 000000000443526 zo dňa 05.10.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina v podiele 1/1, na nehnuteľnosti: Stavba Rodinný dom súp.č. 42 na pozemku registra C KN parcelné číslo 490/2, stavba letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 490/3 a pozemky registra C KN parc.č. 490/1, 490/2, 490/3, pod B-2 v podiele 1/2 a pod B-3 v podiele 1/2 - 259/17

Iné údaje:

- 2 Žiadosť o zakres rod.domu geom.plán č.342/89, R 18/2011 - 15/11
- 2 R - 270/16 - Žiadosť o zápis GP č.34/2016, Obec Vojčice - Oznámenie čj.: 594/2016 zo dňa 04.05.2016 - 151/16
- 3 Žiadosť o zakres rod.domu geom.plán č.342/89, R 18/2011 - 15/11
- 3 R - 270/16 - Žiadosť o zápis GP č.34/2016, Obec Vojčice - Oznámenie čj.: 594/2016 zo dňa 04.05.2016 - 151/16
- 3 R 476/2017. Žiadosť o zmenu trvalého pobytu zo dňa 05.10.2017 - 258/17

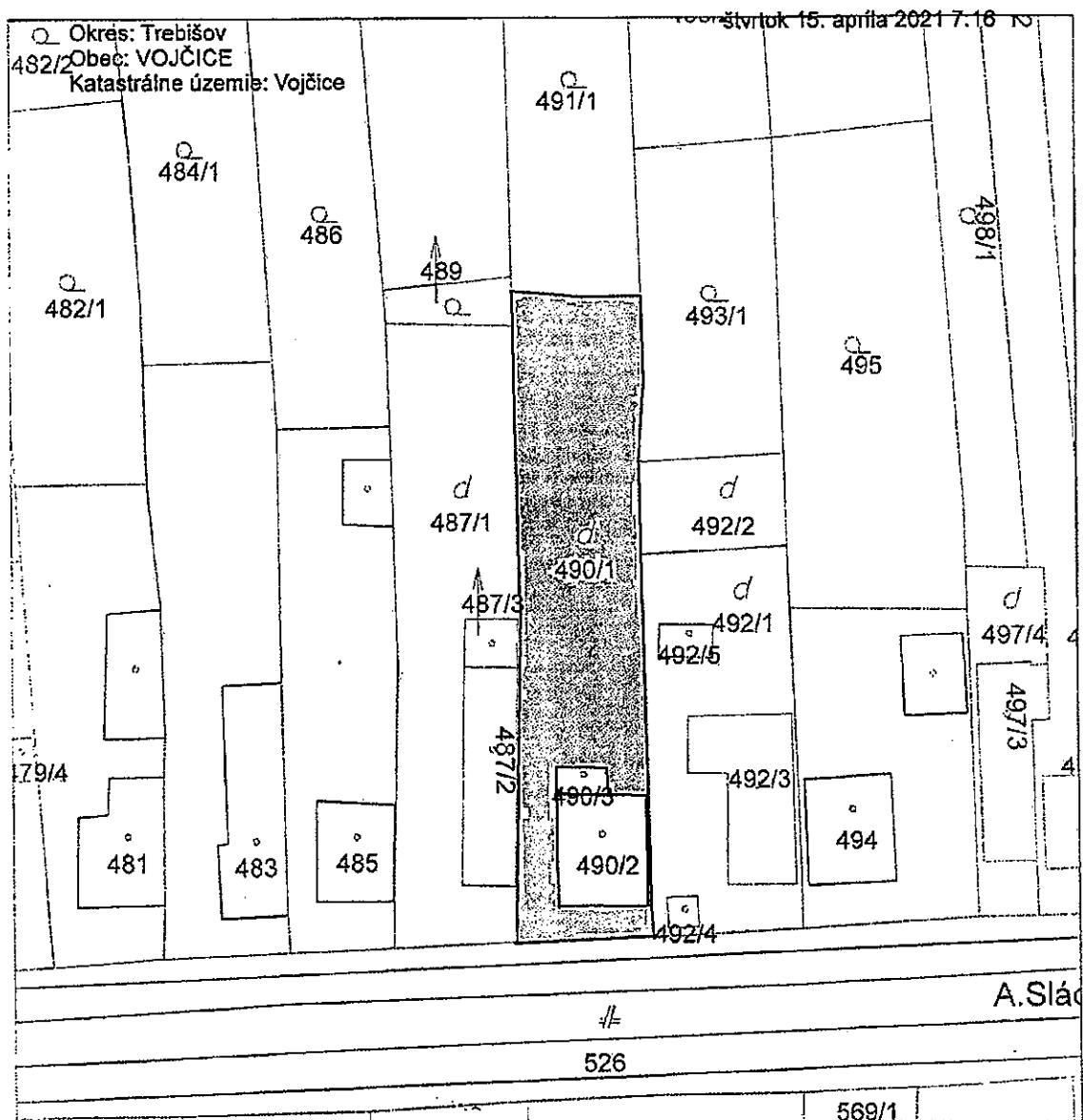
Poznámka:

Bez zápisu.

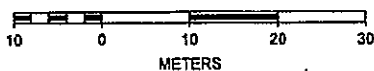
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 628



OBEC VOJČICE, P. O. Hviezdoslava 408/1, 076 22 Vojčice

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
3/2011

Vybavuje
Popovičová

Vojčice
10.01.2011

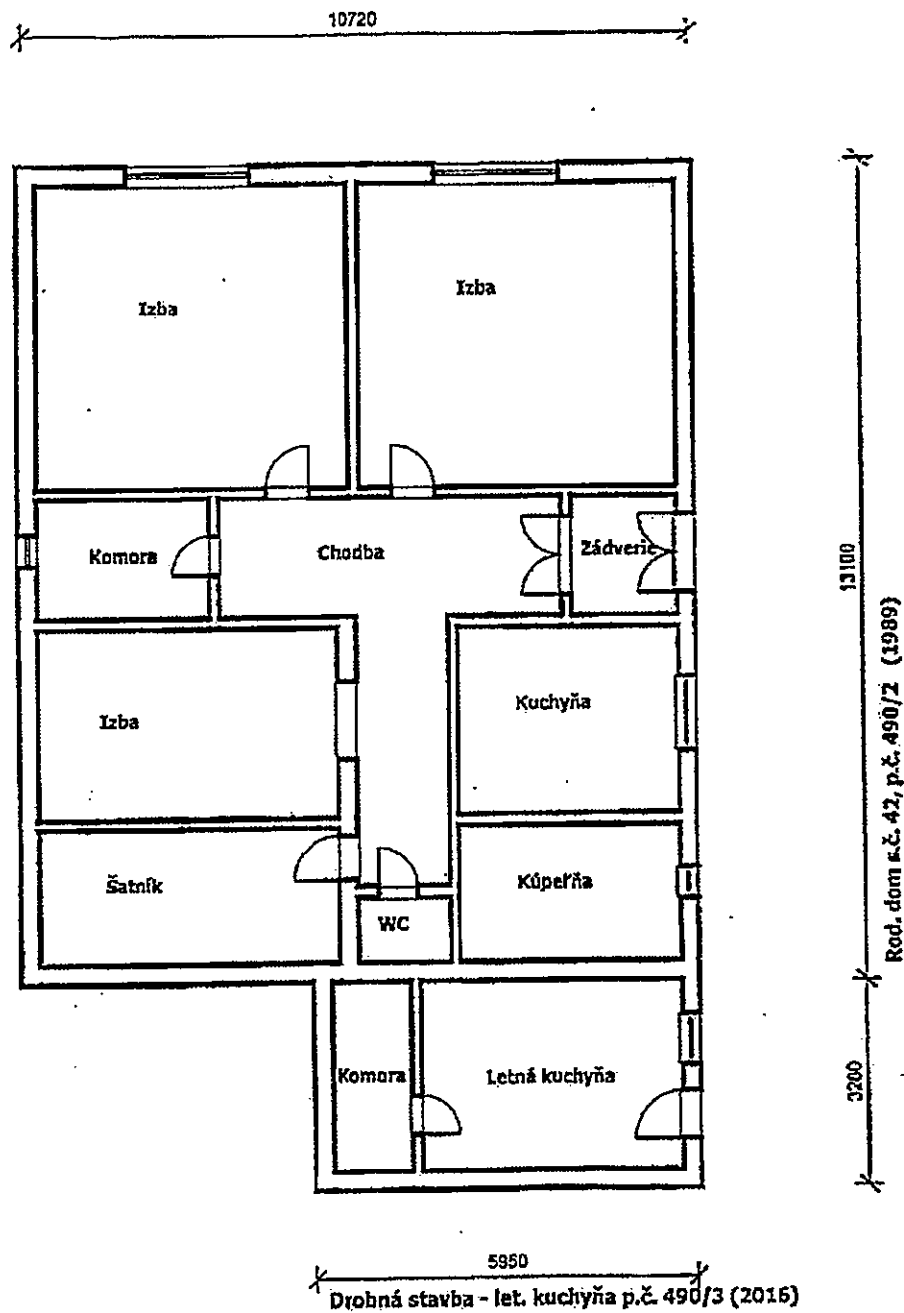
Vec
Potvrdenia

Obec Vojčice týmto potvrdzuje, že rodinný dom na ul. A. Sládkoviča 42/27, par. ~~42/27~~,
kat. územie Vojčice bol postavený v roku 1989.
Potvrdenie má slúžiť ako úradný doklad.

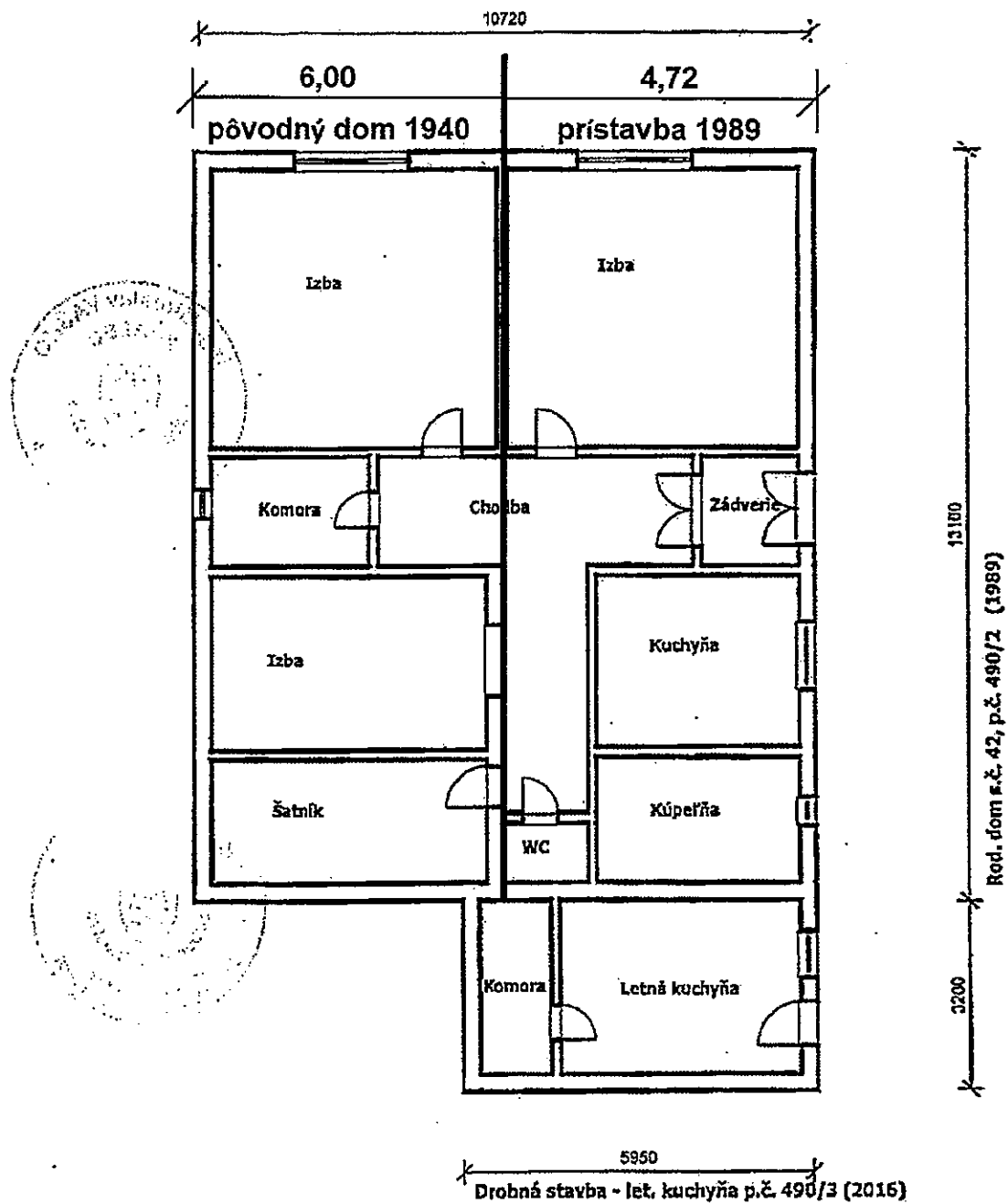
Mgr. Vlastimil Kiral-Varga
Starosta obce

OBEC VOJČICE
076 22 ③

Spojenie – VÚB Trebišov č. ú. 3921-622/0200 IČO 00332135 DIČ 2020741272
tel. č.: 0566761138, fax: 0566761328, e-mail: vojcice1@gs.eu.sk, www.vojcice.ocu.sk



Pôdorys 1.NP M 1: 100
 Rod. dom s.č. 42, p.č. 490/2, drobná stavba- let. kuchyňa p.č. 490/3, k.ú. Vojčice, okr.Trebišov



Pôdorys I.NP M 1: 100

Rod. dom s.č. 42, p.č. 490/2, drobná stavba- let. kuchyňa p.č. 490/3, k.ú. Voľčice, okr.Trebišov

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 61/2021.

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

Podpis znalca

