

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 27.09.2023



ZNALCKÝ POSUDOK

116/2023

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Ondavské Matiašovce, obec Ondavské Matiašovce, okres Vranov nad Topľou, evidovanej na liste vlastníctva č. 128, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 134 na parc. 316
- rodinný dom č.s. 136 na parc. 318/1

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 316 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 963 m²
- 317/7 - orná pôda o výmere 3919 m²
- 317/8 - orná pôda o výmere 1630 m²
- 317/9 - orná pôda o výmere 1025 m²
- 317/10 - orná pôda o výmere 2178 m²
- 317/11 - orná pôda o výmere 127 m²
- 318/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 322 m²
- 318/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m²
- 514/2 - orná pôda o výmere 1962 m²

Počet strán (z toho príloh) : 50 (22)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 134 na parc. 316	6
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	10
2.2.1 Studňa: studňa 1 v rokline na parc. 514/2	10
2.2.2 Studňa: studňa 2 v rokline na parc. 514/2	11
2.2.3 Studňa: studňa 3 v rokline na parc. 514/2	11
2.2.4 Studňa: studňa 4 v rokline na parc. 514/2	12
2.2.5 Studňa: studňa pri dome na parc. 317/7	12
2.2.6 Studňa: studňa na parc. 318/1	13
2.2.7 Studňa: studňa na parc. 318/1	13
2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka vody zo studne na parc. 318/1 do domu po parc. 318/1, 318/2, 317/10 a 316	14
2.2.9 Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome	14
2.2.10 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie splaškovej na parc. 317/7	15
2.2.11 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie dažďovej na parc. 317/7	16
2.2.12 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 316	16
2.2.13 Vonkajšia úprava: prípojka elektriny na parc. 317/7	17
2.2.14 Vonkajšia úprava: spevnená plocha štrková pred domom na parc. 316	17
2.2.15 Vonkajšia úprava: spevnená plocha pred domom na parc. 316	18
2.2.16 Vonkajšia úprava: záhradný obrubník za domom na parc. 316	19
2.2.17 Vonkajšia úprava: ČOV na parc. 317/7	19
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	20
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	20
3.1 STAVBY	22
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	22
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	22
3.2 POZEMKY	24
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	24
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Ondavské Matiašovce	24
3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Orná pôda v ZÚO v k.ú. Ondavské Matiašovce	25
III. ZÁVER	27
OTÁZKY A ODPOVEDE	27
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	Chyba! Záložka nie je definovaná.
IV. PRÍLOHY	28
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	50

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky. číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Ondavské Matiašovce, obec Ondavské Matiašovce, okres Vranov nad Topľou, evidovanej na LV č. 128, a to rodinný dom č.s. 134 na parc. CKN 316 s príslušenstvom a s pozemkom ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 05.10.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.10.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 27.09.2023

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 05.10.2023

- fotodokumentácia z 05.10.2023

- list vlastníctva č. 128 z 03.10.2023 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 03.10.2023 vydaná katastrálnym portálom

- potvrdenie obce o veku domu z 09.10.2023

- pôdorys prízemie rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke

- pôdorys poschodia rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke

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 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 2/2023 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v

podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2023.

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 nehnuteľností vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1) 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 2. štvrtrok 2023 - 3,584.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 128 vydaný Katastrálnym portálom dňa 03.10.2023

A. Majetková podstata:

stavby:

- rodinný dom č.s. 134 na parc. 316
- rodinný dom č.s. 136 na parc. 318/1

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 316 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 963 m²
- 317/7 - orná pôda o výmere 3919 m²
- 317/8 - orná pôda o výmere 1630 m²
- 317/9 - orná pôda o výmere 1025 m²
- 317/10 - orná pôda o výmere 2178 m²
- 317/11 - orná pôda o výmere 127 m²
- 318/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 322 m²
- 318/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m²
- 514/2 - orná pôda o výmere 1962 m²

B. Vlastníci:

8 Sarik František r. Sarik, Ing. (22.09.1961), Ondavské Matiašovce, č. 56, PSČ 094 01, SR, v celosti

- Poznámky: Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V 679/2022 z 11.04.2022-22/22) veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s. Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO: 31320155 formou vykonaním dobrovoľnej dražby, P-292/2023 - 62/23

C. Ťarchy:

- 8 Záložné právo v prospech VÚB, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.1767/2018/ZZ, V-2179/2018 z 16.11.2018 - 55/18, 16/22
- 8 Záložné právo v prospech VÚB, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.409/2022/ZZ, V-679/2022 z 11.04.2022 - 22/22

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.10.2023 o 10.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účasti vlastníka Ing. Františka Sarika, zástupcu objednávateľa Dušana Dičera a znalca. Prítomný vlastník mi nehnuteľnosť riadne sprístupnil, umožnil mi jej obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Neposkytol mi žiadne doklady k nehnuteľnosti z dôvodu, že ich nemal k dispozícii. Objednávateľ mi zabezpečil doklad o veku rodinného domu od obce Ondavské Matiašovce, ktorý mi bol doručený 09.10.2023.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola poskytnutá žiadna, jednoduchý pôdorys ohodnocovanej nehnuteľnosti vyhotovený znalcom pri obhliadke sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a zodpovedá skutkovému stavu. Doklad o veku rodinného domu mi bol predložený, rodinný dom bol postavený pred r. 1976, na základe prehlásenia vlastníka dom bol dokončený v r. 1973, nikdy nebol užívaný. Terajší vlastník previedol rekonštrukciu a modernizáciu domu do dnešnej podoby v r. 2016.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu:

- rodinný dom č.s. 136 na parc. 318/1 je zbúraný, v teréne neexistuje, nie je predmetom znaleckého posudku
- parc. CKN č. 317/7, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11 a 514/2 sú v katastri nehnuteľností vedené ako orná pôda, v čase obhliadky tomuto účelu neslúžili, správna charakteristika so stavom v čase obhliadky by bola "trvalý trávny porast"

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 134 na parc. 316
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 316, 317/7, 317/10 a 318/1 a 318/2

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 316 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 963 m²
- 317/7 - orná pôda o výmere 3919 m²
- 317/8 - orná pôda o výmere 1630 m²
- 317/9 - orná pôda o výmere 1025 m²
- 317/10 - orná pôda o výmere 2178 m²
- 317/11 - orná pôda o výmere 127 m²
- 318/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 322 m²
- 318/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m²
- 514/2 - orná pôda o výmere 1962 m²

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán obec nemá vypracovaný, na stránke obce je zverejnený "Program rozvoja obce Ondavské Matiašovce na roky 2015-2023"

<https://www.ondavskematiasovce.sk/samosprava/vzn/?fshow=32&fresult=program+rozvoja+obce&page=2>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 134 na parc. 316

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 134 je osadený na rovinatom pozemku parc. č. 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce, okres Vranov nad Topľou. Situovaný je v širšom centre obce v uličnej zástavbe starších samostatne stojacích rodinných domov, prístupný z verejnej komunikácie pred domom na JZ strane. V danej časti obce je možnosť napojenia na inžinierske siete - elektro a zemný plyn, verejná kanalizácia v obci nie je, vodovod v plánovanej výstavbe. Rodinný dom má vlastnú ČOV. Rodinný dom v čase obhliadky nebol žiadnym spôsobom užívaný, postavený bol v r. 1973, terajší vlastník na dome previedol čiastočnú rekonštrukciu a modernizáciu do dnešnej podoby bez projektovej dokumentácie. Plánovaj jeho využitie ako sídlo vlastnej firmy na obchodovanie s elektro materiálom. Táto rekonštrukcia a modernizácia nebola dokončená, nebol zmenený účel užívania stavby, v katastrí nehnuteľnosti je naďalej vedená pod kódom 10 ako rodinný dom. So stavom v čase obhliadky a po doplnení chýbajúceho vybavenia je možné stavby využívať aj na bývanie.

Predmetom rekonštrukcie v r. 2016 bola čiastočná zmena dispozície do dnešnej podoby, nové rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie, kompletný nový rozvod slaboprádu (štruktúrovanej kábeláže), nové vnútorné omietky, nové podlahy, nové plastové okná, hygienické zariadenia, rozvod potrubia pre centrálny vysávač a iné súvisiace práce. Vykurovanie domu bolo plánované elektrickými konvektormi, je prevedená príprava (rozvod elektro a termostaty), konvektory nie sú osadené.

Základy domu sú betónové s vodorovnou izoláciou, zvislá nosná konštrukcia prízemia aj poschodia je z tvárnic hr. 30-40 cm, stropy železobetónové monolitické, schodisko železobetónové monolitické s povrchom z keramickej dlažby, priečky tehlové, nosné z tvárnic, vnútorné omietky vápennocementové hladké, na chodbách a schodisko sokel z marmolitu do výšky 1,00 m, vonkajšia omietka zdrsená brizolitová pôvodná s novým náterom, krov pultový, krytina pozinkovaný falcovaný plech na latách, klampiarske konštrukcie - žľaby, zvody z pozinkovaného plechu, parapety z poplastovaného plechu, vnútorné dvere nie sú, vstupné dvere do domu od záhrady plastové, okná plastové s izolačným trojsklom, podlahy obytných miestností plávajúce laminátové, ostatné miestnosti keramická dlažba, vykurovanie plánované lokálne na elektrinu, zriadená príprava pre osadenie elektrických konvektorov, elektroinštalácia svetelná aj motorická, v novom rozvážači v garáži sú ističe, rozvod teplej a studenej vody, PE potrubie, zdroj teplej vody elektrický zásobníkový ohrievač v kúpeľni na II.NP, kanalizácia PVC s napojením do vlastnej ČOV pred domom, kuchyňa bez vybavenia, vo WC na I.NP je osadené WC typu kombi, príprava pre umývadlo, keramický obklad, v technickej miestnosti je výlevka a domáca vodáreň, ďalším vybavením je rozvod štruktúrovanej kábeláže v celom dome, v kúpeľni na II.NP je osadené WC typu kombi, príprava pre sprchu, keramický obklad. V dome je rozvod pre centrálny vysávač bez vysávača..

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia, nie je podpivničený, dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlaží, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - 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 kúpeľní - výlevka alebo umývadlo na nohy; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie navyše - rozvod slaboprádu na celom podlaží:

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Strecha - krovy - pultové (so sklonom nad 10 stupňov); krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; 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 plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky
- Výplne otvorov - 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 kúpeľní - záchod - splachovací bez umývadla
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Konštrukcie navyše - rozvod slaboprádu na celom podlaží:

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia. v zadnej časti má vstup z dvora do chodby, z ktorej je vstup do skladu bez okna, do garáže, do ďalšej hlavnej chodby so schodiskom na II.NP, v prednej časti je kuchyňa bez vybavenia, jedna izba, WC a technická miestnosť.

2. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia. zo schodiska je výstup na chodbu, z ktorej je vstup do piatich izieb, z toho je jedna prechodná a jedna s loggiou, na konci chodby je kúpeľňa s čiastočným vybavením.

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	1973	10,50*12,00+0,95*5,00	130,75	120/130,75=0,918
2. NP	1973	10,50*12,00+0,95*5,00	130,75	120/130,75=0,918

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	735
5	Deliace konštrukcie		

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
8	Krovy		
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	-	400
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	-
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
	Spolu	5275	5070

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	20	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
37	Vnútorne vybavenie		
	37.7 výlevka alebo umývadlo na nohy (1 ks)	20	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		

	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1.35 m výšky (1 ks)	-	55
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1.35 m výšky (1 ks)	60	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	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	-
-	Konštrukcie navyše		
	rozvod slaboprádu na celom podlaží (1 ks)	184	-
	rozvod slaboprádu na celom podlaží (1 ks)	-	18
	rozvod pre centrálny vysávač (1 ks)	44	-
	rozvod pre centrálny vysávač (1 ks)	-	44
	Spolu	958	383

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{ct} = 3,584$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{v1} = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5275 + 958 * 0,918)/30,1260$	204,29
2. NP	$(5070 + 383 * 0,918)/30,1260$	179,96

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom na základe miestnych zisťovaní znalca a predloženého potvrdenia v užívaní od r. 1973, s nedokončenou rekonštrukciou a modernizáciou z r. 2016, jeho opotrebenie s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem analytickou metódou pri predpokladanej životnosti určenej odborným odhadom znalca v zmysle metodiky. Nedokončené, resp. chýbajúce konštrukcie nie sú predmetom znaleckého posudku. Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	8,49	28,57	2,43
2	Zvislé konštrukcie	15,17	35,71	5,42
3	Stropy	18,38	35,71	6,56
4	Zastrešenie bez krytiny	3,54	45,45	1,61
5	Krytina strechy	4,54	83,33	3,78
6	Klampiarske konštrukcie	0,60	12,73	0,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,72	10,77	0,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,60	83,33	3,83
9	Vnútorné keramické obklady	1,41	17,50	0,25
10	Schody	1,68	5,00	0,08
11	Dvere	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,83	17,50	0,50
13	Okná	8,43	10,77	0,91
14	Povrchy podláh	8,31	14,58	1,21
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,07	18,42	1,30
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,62	20,00	0,12
19	Vnútorná kanalizácia	0,27	15,56	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,57	23,33	0,13
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,62	15,56	0,10

24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,15	17,50	1,08
	Opotrebenie			30,15%
	Technický stav			69,85%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1973		
Východisková hodnota	$204,29 \text{ €/m}^2 \cdot 130,75 \text{ m}^2 \cdot 3,584 \cdot 0,95$	90 945,33
Technická hodnota	69,85% z 90 945,33	63 525,31
2. NP z roku 1973		
Východisková hodnota	$179,96 \text{ €/m}^2 \cdot 130,75 \text{ m}^2 \cdot 3,584 \cdot 0,95$	80 114,16
Technická hodnota	69,85% z 80 114,16	55 959,74

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKÉJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	90 945,33	63 525,31
2. nadzemné podlažie	80 114,16	55 959,74
Spolu	171 059,49	119 485,05

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Studňa: studňa 1 v rokline na parc. 514/2**

Kopaná studňa na severnej strane parc. 514/2 pod lesom, slúži na zachytávanie povrchových vôd z terénu, zriadená v r. 2016, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 2,00 m, slúži svojmu účelu ako vodozádržné opatrenie, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:

kopaná

Hĺbka:

2 m

Priemer:

1000 mm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CI} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_{U} = 0,95$

Rozpočtový ukazovateľ:

do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa 1 v rokline na parc. 514/2	2016	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 2 \text{ m}) \cdot 3,584 \cdot 0,95$	554,91
Technická hodnota	93,00 % z 554,91 €	516,07

2.2.2 Studňa: studňa 2 v rokline na parc. 514/2

Kopaná studňa na severnej strane parc. 514/2 pod lesom, slúži na zachytávanie povrchových vôd z terénu, zriadená v r. 2016, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 2,00 m, slúži svojmu účelu ako vodozadržné opatrenie, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Typ: kopaná
Hĺbka: 2 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{u1} = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa 2 v rokline na parc. 514/2	2016	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 2\text{m}) \cdot 3,584 \cdot 0,95$	554,91
Technická hodnota	93,00 % z 554,91 €	516,07

2.2.3 Studňa: studňa 3 v rokline na parc. 514/2

Kopaná studňa na severnej strane parc. 514/2 pod lesom, slúži na zachytávanie povrchových vôd z terénu, zriadená v r. 2016, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 2,00 m, slúži svojmu účelu ako vodozadržné opatrenie, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Typ: kopaná
Hĺbka: 2 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{u1} = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa 3 v rokline na parc. 514/2	2016	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 2\text{m}) \cdot 3,584 \cdot 0,95$	554,91
Technická hodnota	93,00 % z 554,91 €	516,07

2.2.4 Studňa: studňa 4 v rokline na parc. 514/2

Kopaná studňa na severnej strane parc. 514/2 pod lesom, slúži na zachytávanie povrchových vôd z terénu, zriadená v r. 2016, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 2,00 m, slúži svojmu účelu ako vodozádržné opatrenie, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Typ: kopaná
Hĺbka: 2 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\Delta I} = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa 4 v rokline na parc. 514/2	2016	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 2\text{m}) \cdot 3,584 \cdot 0,95$	554,91
Technická hodnota	93,00 % z 554,91 €	516,07

2.2.5 Studňa: studňa pri dome na parc. 317/7

Kopaná studňa za domom parc. 317/7, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, zriadená v r. 2016, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 7,00 m, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Typ: kopaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\Delta I} = 0,95$
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 [%]
studňa pri dome na parc. 317/7	2016	7	93	100	7.00	93.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81.49 \text{ €/m} * 5 \text{ m} + 149.21 \text{ €/m} * 2 \text{ m}) * 3.584 * 0.95$	2 403.35
Technická hodnota	$93.00 \% \text{ z } 2\,403.35 \text{ €}$	2 235.12

2.2.6 Studňa: studňa na parc. 318/1

Vítaná studňa na parc. 318/1, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, zriadená v r. 2016, z rúr priemeru 100 mm, predpokladaná hĺbka podľa udania vlastníka 105.00 m, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vítaná
Hĺbka: 105 m
Priemer: 100 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3.584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0.95$
Rozpočtový ukazovateľ: 58.92 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa na parc. 318/1	2016	7	43	50	14.00	86.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(58.92 \text{ €/m} * 105 \text{ m}) * 3.584 * 0.95$	21 064.14
Technická hodnota	$86.00 \% \text{ z } 21\,064.14 \text{ €}$	18 115.16

2.2.7 Studňa: studňa na parc. 318/1

Kopaná studňa na parc. 318/1, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, predpoklad zriadenia v r. 1930 s rodinným domom č.s. 136, ktorý bol zbúraný, z betónových rúr priemeru 400 mm, predpokladaná hĺbka 7.00 m, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 400 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3.584$

Koefficient 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 [%]
studňa na parc. 318/1	1930	93	7	100	93,00	7,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 2\text{m}) \cdot 3,584 \cdot 0,95$	2 403,35
Technická hodnota	$7,00 \% \text{ z } 2\,403,35 \text{ €}$	168,23

2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka vody zo studne na parc. 318/1 do domu po parc. 318/1, 318/2, 317/10 a 316

Prípojka vody zo studne na parc. 318/1 do domu po parc. 318/1, 318/2, 317/10 a 316, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 56,00 bm, PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2016, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky 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 navíťavacieho pásu

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

Počet merných jednotiek: 56,00 bm

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,584$ 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 vody zo studne na parc. 318/1 do domu po parc. 318/1, 318/2, 317/10 a 316	2016	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 3,584 \cdot 0,95$	7 910,85
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 7\,910,85 \text{ €}$	6 803,33

2.2.9 Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome

Domáca vodáreň v dome, s čerpadlom v studni a s tlakovou nádobou a automatom v technickej miestnosti na I.NP domu, predpoklad zriadenia v r. 2016, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.b) Nautila - podľa výkonu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $5750/30,1260 = 190.87 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3.584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{ul} = 0.95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
domáca vodáreň v dome	2016	7	23	30	23.33	76.67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 190.87 \text{ €/Ks} * 3.584 * 0.95$	649.87
Technická hodnota	$76.67 \% \text{ z } 649.87 \text{ €}$	498.26

2.2.10 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie splaškovej na parc. 317/7

Prípojka kanalizácie splaškovej z domu do ČOV pred domom a následne do priekopy pred domom ako recipientu. PVC DN 110, predpoklad zriadenia v r. 2016, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 21,00 m, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: 21,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3.584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{ul} = 0.95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	2016	7	43	50	14.00	86.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 17.59 \text{ €/bm} * 3.584 * 0.95$	1 257.70
Technická hodnota	$86.00 \% \text{ z } 1 257.70 \text{ €}$	1 081.62

2.2.11 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie dažďovej na parc. 317/7

Prípojka kanalizácie dažďovej zo strechy domu do priekopy pred domom, PVC DN 110, predpoklad zriadenia v r. 2016, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 27,00 m, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. 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: 27,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,584$
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 dažďovej na parc. 317/7	2016	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,584 * 0,95$	1 617,04
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1 617,04 \text{ €}$	1 390,65

2.2.12 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 316

Prípojka zemného plynu z plynomernej skrinky pred domom po dom, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 13,00 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 1995, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, plynomer demontovaný, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 13,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,584$
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. 316	1995	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13 bm * 14,11 €/bm * 3,584 * 0,95	624,54
Technická hodnota	44,00 % z 624,54 €	274,80

2.2.13 Vonkajšia úprava: prípojka elektriny na parc. 317/7

Prípojka elektriny z elektromernej skrinky na severnej strane domu po dom, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 35,00 bm, zemná CYKY 4*6 mm², predpoklad zriadenia v r. 2016, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.o) káblová prípojka vzdušná Cu 4*6 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 285/30,1260 = 9,46 €/bm

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,68 €/bm

Počet merných jednotiek: 35,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,584$

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 elektriny na parc. 317/7	2016	7	33	40	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	35 bm * (9,46 €/bm + 0 * 5,68 €/bm) * 3,584 * 0,95	1 127,33
Technická hodnota	82,50 % z 1 127,33 €	930,05

2.2.14 Vonkajšia úprava: spevnená plocha štrková pred domom na parc. 316

Spevnená plocha pred domom z drveného kameniva, celkom cca. 167,56 m², predpoklad zriadenia v r. 2016, v čase obhliadky v technickom stave primeranom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 20 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:	8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka:	8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$14,20 \cdot 11,80 = 167,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{ct} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha štrková pred domom na parc. 316	2016	7	13	20	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$167,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,584 \cdot 0,95$	5 773,54
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 5 773,54 \text{ €}$	3 752,80

2.2.15 Vonkajšia úprava: spevnená plocha pred domom na parc. 316

Spevnená plocha pred domom a chodníky okolo domu, z keramickej dlažby na betónovom podklade, celkom cca. 51,28 m², predpoklad zriadenia v r. 2016, v čase obhliadky v technickom stave primeranom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 20 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:	8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka:	8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$6,00 \cdot 3,20 + 14,60 \cdot 0,80 + 12,30 \cdot 0,80 + 13,20 \cdot 0,80 = 51,28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{ct} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha pred domom na parc. 316	2016	7	13	20	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$51,28 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,584 \cdot 0,95$	3 188,16
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 3 188,16 \text{ €}$	2 072,30

2.2.16 Vonkajšia úprava: záhradný obrubník za domom na parc. 316

Obrubník okapového chodníka za domom a čiastočne pred domom okolo štrkovej plochy, celkom cca. 34,20 bm, predpoklad zriadenia v r. 2016, v čase obhliadky v technickom stave primeranom veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.4. Obrubník záhonový
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $27,00 + 7,20 = 34,2 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,584$
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 [%]
záhradný obrubník za domom na parc. 316	2016	7	33	40	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34,2 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 3,584 * 0,95$	560,10
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 560,10 \text{ €}$	462,08

2.2.17 Vonkajšia úprava: ČOV na parc. 317/7

Malá ČOV pred domom, s napojením do priekopy pred domom ako recipientu, predpoklad zriadenia v r. 2016, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,584$
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 [%]
ČOV na parc. 317/7	2016	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 1448,58 €/Ks * 3,584 * 0,95	4 932,13
Technická hodnota	86,00 % z 4 932,13 €	4 241,63

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 134 na parc. 316	171 059,49	119 485,05
Studne		
studňa 1 v rokline na parc. 514/2	554,91	516,07
studňa 2 v rokline na parc. 514/2	554,91	516,07
studňa 3 v rokline na parc. 514/2	554,91	516,07
studňa 4 v rokline na parc. 514/2	554,91	516,07
studňa pri dome na parc. 317/7	2 403,35	2 235,12
studňa na parc. 318/1	21 064,14	18 115,16
studňa na parc. 318/1	2 403,35	168,23
Celkom za Studne	28 090,48	22 582,79
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody zo studne na parc. 318/1 do domu po parc. 318/1, 318/2, 317/10 a 316	7 910,85	6 803,33
domáca vodáreň v dome	649,87	498,26
prípojka kanalizácie splaškovej na parc. 317/7	1 257,70	1 081,62
prípojka kanalizácie dažďovej na parc. 317/7	1 617,04	1 390,65
prípojka plynu na parc. 316	624,54	274,80
prípojka elektriny na parc. 317/7	1 127,33	930,05
spevnená plocha štrková pred domom na parc. 316	5 773,54	3 752,80
spevnená plocha pred domom na parc. 316	3 188,16	2 072,30
záhradný obrubník za domom na parc. 316	560,10	462,08
ČOV na parc. 317/7	4 932,13	4 241,63
Celkom za Vonkajšie úpravy	27 641,26	21 507,52
Celkom:	226 791,23	163 575,36

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.

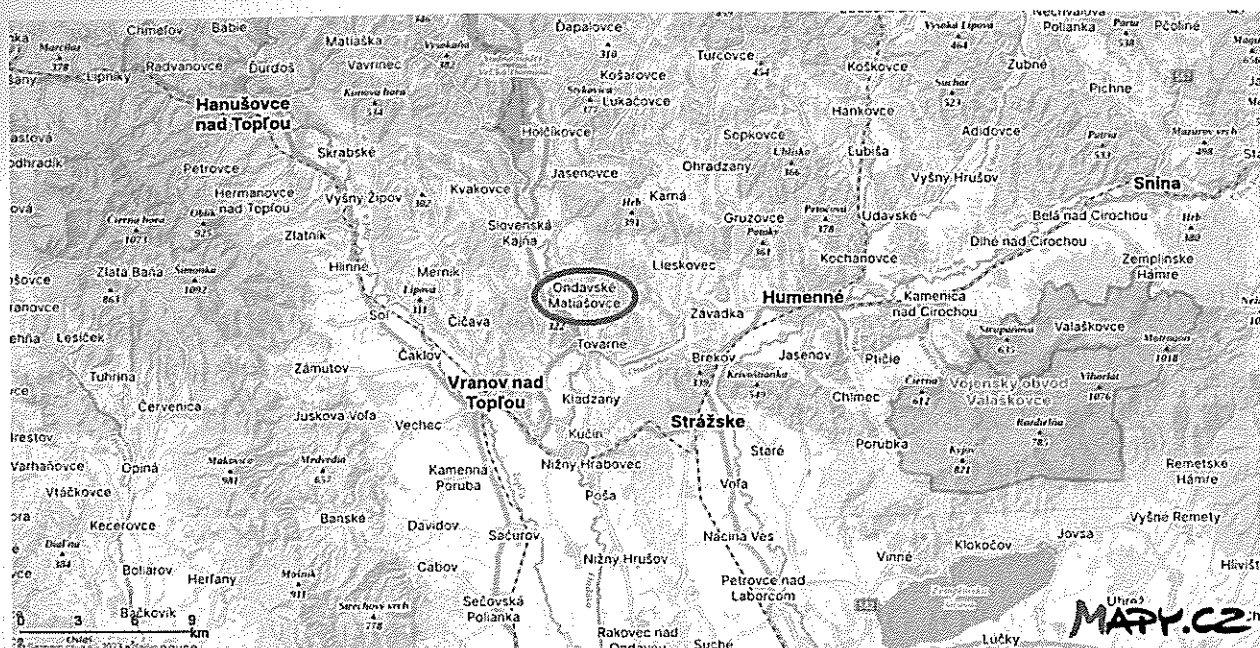
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom č.s. 134 sa nachádza v zastavanom území obce Ondavské Matiašovce v okrese Vranov nad Topľou v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v severnej časti obce. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem kanalizácie a vodovodu, dom je napojený na vodu z vlastnej studne, kanalizácia do vlastnej ČOV, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je priamo z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je cestou III. triedy č. 554. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako dobrú, vhodnú na bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu. Dom v čase obhliadky nebol užívaný, v r. 2016 bol prestavaný a modernizovaný pre účely administratívnej budovy firmy vlastníka, k tomuto účelu nikdy neslúžil, rekonštrukcia a modernizácia nie je dokončená. Dom so stavom v čase obhliadky môže slúžiť po dokončení rekonštrukcie ako rodinný dom.

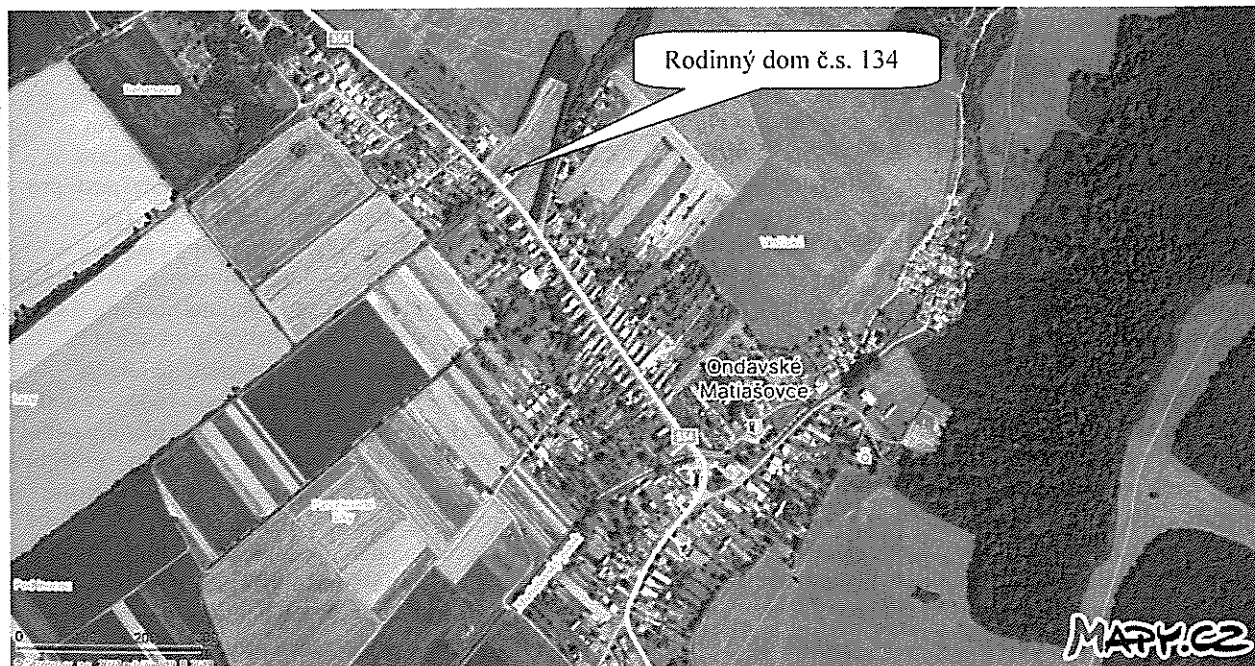
Ondavské Matiašovce je obec na východnom Slovensku v okrese Vranov nad Topľou v regióne Horného Zemplína. V blízkom okolí obce sa nachádzajú prírodné lokality - lesy a rekreačná oblasť Domaša. Obec leží 12 km SZ od okresného mesta Vranov nad Topľou. Sidlo nie je napojené na železničnú sieť, má okolo 800 obyvateľov, základné občianske vybavenie na úrovni stredne veľkej obce.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky nebol užívaný, v r. 2016 bol prestavaný a modernizovaný pre účely administratívnej budovy firmy vlastníka, k tomuto účelu nikdy neslúžil, rekonštrukcia a modernizácia nie je dokončená. Dom so stavom v čase obhliadky môže slúžiť po dokončení rekonštrukcie ako rodinný dom. po dokončení je schopný plniť svoju funkciu s bežnými nárokmi na súčasné trendy vidieckeho bývania.

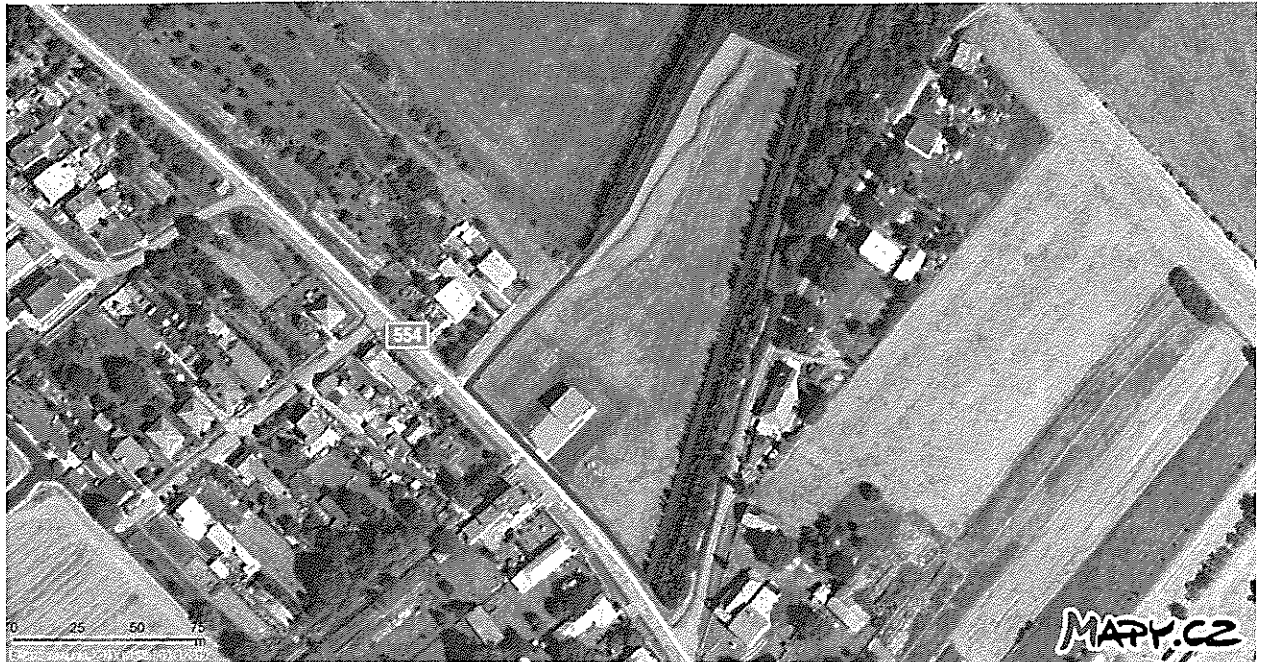
c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené riziká.



Širšie vzťahy obce



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

33.1.1.1 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 ostatných 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 uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, 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 porovnateľný s ponukou, nehnuteľnosť je situovaná v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v lokalite IBV v obci Ondavské Matiašovce v okrese Vranov nad Topľou, nehnuteľnosť je po čiastočnej rekonštrukcii a modernizácii, ktorá nie je dokončená, v čase obhliadky nebol užívaný, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, po dokončení bude spĺňať bežné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v okolí je okolo 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na JV, JZ a SV, konfigurácia terénu je rovina, pozemok za domom svahovitý, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na elektro a zemný plyn, vodovod ani kanalizácia v obci nie sú, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má okolo 800 obyvateľov, má základnú občiansku vybavenosť na úrovni malej obce, v okolí sú prírodné lokality - les za domom, 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 priemernú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom. dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,300	7	2,10
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
Spolu				180	77,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 77,33 / 180$	0,43
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 163\,575,36 \text{ €} * 0,430$	70 337,40 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Ondavské Matiašovce

POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 316 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 963 m²
- 318/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 322 m²
- 318/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m²

parc. 316 tvorí pozemok zastavaný rodinným domom č.s. 134, parc. 318/1 a 318/2 tvorili pozemok zastavaný rodinným domom č.s. 136, ktorý bol zbúraný, podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Ondavské Matiašovce v okrese Vranov nad Topľou, v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov ulici obce, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 554, s prístupom z verejnej komunikácie pred domom na JZ strane, s možnosťou napojenia na verejný rozvod elektro a zemný plyn, verejný vodovod a kanalizácia v obci nie sú. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu obce, ponuka je v rovnováhe s dopytom. Negatívne účinky som nezistil.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
316	zastavaná plocha a nádvorie	963,00	1/1	963,00
318/1	zastavaná plocha a nádvorie	322,00	1/1	322,00
318/2	zastavaná plocha a nádvorie	153,00	1/1	153,00
Spolu výmera				1 438,00

Obec:

Ondavské Matiašovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>obytná zóna širšieho centra obce Vyšná Kamenica s počtom obyvateľov okolo 800</i>	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia</i>	1,05
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 <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita staršej IBV, uličná zástavba samostatne stojacích rodinných domov</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>čiastočná infraštruktúra (elektro a zemný plyn), bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu a vodovod</i>	1,20
k_Z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké	2,30

koeficient zvyšujúcich faktorov	slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) parc. 318/1 a 318/2 s možnosť zástavby	
k_R	0. nevyskytuje sa	
koeficient redukujúcich faktorov	neboli zistené	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,30 * 1,00$	3,0516
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,0516$	10,13 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 316	$963,00 \text{ m}^2 * 10,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 755,19
parcela č. 318/1	$322,00 \text{ m}^2 * 10,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 261,86
parcela č. 318/2	$153,00 \text{ m}^2 * 10,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 549,89
Spolu		14 566,94

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Orná pôda v ZÚO v k.ú. Ondavské Matiašovce**POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 317/7 - orná pôda o výmere 3919 m²
- 317/8 - orná pôda o výmere 1630 m²
- 317/9 - orná pôda o výmere 1025 m²
- 317/10 - orná pôda o výmere 2178 m²
- 317/11 - orná pôda o výmere 127 m²
- 514/2 - orná pôda o výmere 1962 m²

parc. 514/2 je mimo ZÚO, z dôvodu, že s ostatnými parcelami tvorí jeden funkčný celok, ju ohodnocujem spoločne, pozemky v čase obhliadky slúžili ako trvalé trávne porasty, tvorili príslušenstvo - veľkú záhradu k rodinnému domu č.s. 134 na parc. 316, podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti obce Ondavské Matiašovce v okrese Vranov nad Topľou, v lokalite IBV samostatne stojacich rodinných domov ulici obce, s prístupom z verejnej komunikácie pred domom na JZ strane, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 554, s obmedzenou možnosťou napojenia na verejný rozvod elektro a zemný plyn, verejný vodovod a kanalizácia v obci nie sú. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu obce, ponuka je v rovnováhe s dopytom. Negatívnym účinkom je svahovitosť pozemku a roklina na časti parc. 514/2. Predná časť pozemkov č. 317/7 a 317/10 v smere od ulice sú využiteľné na zástavbu rodinných domov, príp. iných stavieb.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
317/7	orná pôda	3919,00	1/1	3919,00
317/8	orná pôda	1630,00	1/1	1630,00
317/9	orná pôda	1025,00	1/1	1025,00
317/10	orná pôda	2178,00	1/1	2178,00
317/11	orná pôda	127,00	1/1	127,00
514/2	orná pôda	1962,00	1/1	1962,00
Spolu výmera				10 841,00

Obec:

Ondavské Matiašovce

Východisková hodnota:

$V\dot{H}_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80

situácie	obytná zóna širšieho centra obce Vyšná Kamenica s počtom obyvateľov okolo 800, záhrada za domom	
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia, záhrada za domom	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 lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) lokalita staršej IBV, uličná zástavba smotatne stojacích rodinných domov, záhrada za domom	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) častočná infraštruktúra (elektro a zemný plyn), bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu a vodovod	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) neboli zistené	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, svahovitost' pozemku, roklna na časti parc. 514/2	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00$ $* 0,80$	0,5760
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,5760$	1,91 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 317/7	$3\,919,00 \text{ m}^2 * 1,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 485,29
parc. č. 317/8	$1\,630,00 \text{ m}^2 * 1,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 113,30
parc. č. 317/9	$1\,025,00 \text{ m}^2 * 1,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 957,75
parc. č. 317/10	$2\,178,00 \text{ m}^2 * 1,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 159,98
parc. č. 317/11	$127,00 \text{ m}^2 * 1,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	242,57
parc. č. 514/2	$1\,962,00 \text{ m}^2 * 1,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 747,42
Spolu		20 706,31

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Ondavské Matiašovce, obec Ondavské Matiašovce, okres Vranov nad Topľou, evidovanej na LV č. 128. a to rodinný dom č.s. 134 na parc. CKN 316 s príslušenstvom a s pozemkom ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Ondavské Matiašovce, obec Ondavské Matiašovce, okres Vranov nad Topľou, evidovanej na LV č. 128. a to rodinný dom č.s. 134 na parc. CKN 316 s príslušenstvom a s pozemkom ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 106.000.- Eur.

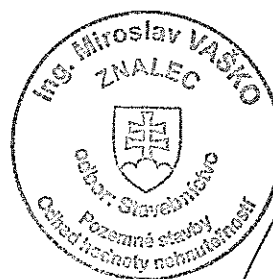
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 134 na parc. 316	51 378,57
Studne	
studňa 1 v rokline na parc. 514/2	221,91
studňa 2 v rokline na parc. 514/2	221,91
studňa 3 v rokline na parc. 514/2	221,91
studňa 4 v rokline na parc. 514/2	221,91
studňa pri dome na parc. 317/7	961,10
studňa na parc. 318/1	7 789,52
studňa na parc. 318/1	72,34
Spolu za Studne	9 710,60
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody zo studne na parc. 318/1 do domu po parc. 318/1, 318/2, 317/10 a 316	2 925,43
domáca vodáreň v dome	214,25
prípojka kanalizácie splaškovej na parc. 317/7	465,10
prípojka kanalizácie dažďovej na parc. 317/7	597,98
prípojka plynu na parc. 316	118,16
prípojka elektriny na parc. 317/7	399,92
spevnená plocha štrková pred domom na parc. 316	1 613,70
spevnená plocha pred domom na parc. 316	891,09
záhradný obrubník za domom na parc. 316	198,69
ČOV na parc. 317/7	1 823,90
Spolu za Vonkajšie úpravy	9 248,23
Spolu stavby	70 337,40
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Ondavské Matiašovce - parc. č. 316 (963 m ²)	9 755,19
Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Ondavské Matiašovce - parc. č. 318/1 (322 m ²)	3 261,86
Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Ondavské Matiašovce - parc. č. 318/2 (153 m ²)	1 549,89

Orná pôda v ZÚO v k.ú. Ondavské Matiašovce - parc. č. 317/7 (3 919 m ²)	7 485,29
Orná pôda v ZÚO v k.ú. Ondavské Matiašovce - parc. č. 317/8 (1 630 m ²)	3 113,30
Orná pôda v ZÚO v k.ú. Ondavské Matiašovce - parc. č. 317/9 (1 025 m ²)	1 957,75
Orná pôda v ZÚO v k.ú. Ondavské Matiašovce - parc. č. 317/10 (2 178 m ²)	4 159,98
Orná pôda v ZÚO v k.ú. Ondavské Matiašovce - parc. č. 317/11 (127 m ²)	242,57
Orná pôda v ZÚO v k.ú. Ondavské Matiašovce - parc. č. 514/2 (1 962 m ²)	3 747,42
Spolu pozemky (12 279,00 m²)	35 273,25
Všeobecná hodnota celkom	105 610,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	106 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošesťtisíc Eur	

V Trebišove, dňa 11.10.2023

Ing. Miroslav Vaško



IV. PRÍLOHY

- objednávka z 27.09.2023
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 05.10.2023
- fotodokumentácia z 05.10.2023
- list vlastníctva č. 128 z 03.10.2023 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 03.10.2023 vydaná katastrálnym portálom
- potvrdenie obce o veku domu z 09.10.2023
- pôdorys prízemie rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke
- pôdorys poschodia rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke



U9, a.s.
Zefinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0131
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Vaško Miroslav
Čsl.armády 28,
07501 Trebišov, Slovenská
republika

V Bratislave, dňa 27.09.2023
Vybavuje: Dušan Dičér,
02/59490131

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 ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Predmetom dražby podľa tejto zmluvy je:

Číslo listu vlastníctva:	128
Katastrálne územie:	Ondavské Matiašovce
Obec:	Ondavské Matiašovce
Okres:	Vranov nad Topľou

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
316	zastavaná plocha a nádvorie	963	128
317/7	orná pôda	3919	128
317/8	orná pôda	1630	128
317/9	orná pôda	1025	128
317/10	orná pôda	2178	128
317/11	orná pôda	127	128
318/1	zastavaná plocha a nádvorie	322	128
318/2	zastavaná plocha a nádvorie	153	128
514/2	orná pôda	1962	128

Stavby:

Číslo listu vlastníctva:		128		
Katastrálne územie:		Ondavské Matiašovce		
Obec:		Ondavské Matiašovce		
Okres:		Vranov nad Topľou		
STAVBY				
Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
134	316	Rodinný dom	Rodinný dom	1/1
136	318/1	Rodinný dom	Rodinný dom	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

(Ďalej len ako „Predmet dražby“)

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ing. František Sarik, r. Sarik
Sídlo, resp. bydlisko:	Ondavské Matiašovce č. 56, 094 01 Tovarné
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	Dátum narodenia: 22.09.1961

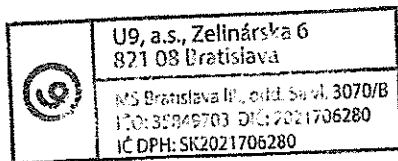
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

05.10.2023 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“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.
Zelinárska 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.: dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
128	Vranov nad Topľou	ONDAVSKÉ MATIAŠOVCE	Ondavské Matiašovce

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
316	zastavaná plocha a nádvorie	963	128
317/7	orná pôda	3919	128
317/8	orná pôda	1630	128
317/9	orná pôda	1025	128
317/10	orná pôda	2178	128
317/11	orná pôda	127	128
318/1	zastavaná plocha a nádvorie	322	128
318/2	zastavaná plocha a nádvorie	153	128
514/2	orná pôda	1962	128

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
134	316	Rodinný dom	128
136	318/1	Rodinný dom	128

Spoluvlastnícký podiel: 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	P. ŠARIK
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	Vlastník

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

Predmet dražby:



Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený Nehodí sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodí sa prečiarknuť	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	
Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:	
Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	05.10.2023 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

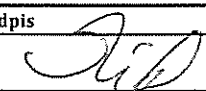
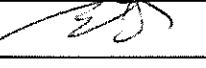
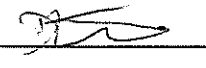
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre Dražobnú spoločnosť, a.s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol 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 vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu Dražobná spoločnosť, 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 nezamlčal dražobníka 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 OBHLÁDKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
p. Sank	vlastník	
p. Vaško	znalec	
p. Džicár	UAG a.s.	

*** 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 Dražobná spoločnosť, 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.drazobnaspolocnost.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.



FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.10.2023
Rodinný dom č.s.134 na parc. CKN 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce



Ulica pred domom v smere na SZ



Ulica pred domom v smere na JV



Studne na južnej strane na parc. 318/1



Pohľad na pozemok v smere na sever



Pohľad na pozemok v smere na sever



Pohľad na pozemok v smere na sever



Pohľad na pozemok v smere na juh



Roklina so studňami na parc. 514/2

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.10.2023

Rodinný dom č.s.134 na parc. CKN 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce



Roklina so studňami na parc. 514/2



05/10/2023

Pohľad do studne na parc. 514/2



Pohľad na pozemok v smere na juh



Roklina na parc. 514/2 v smere na sever



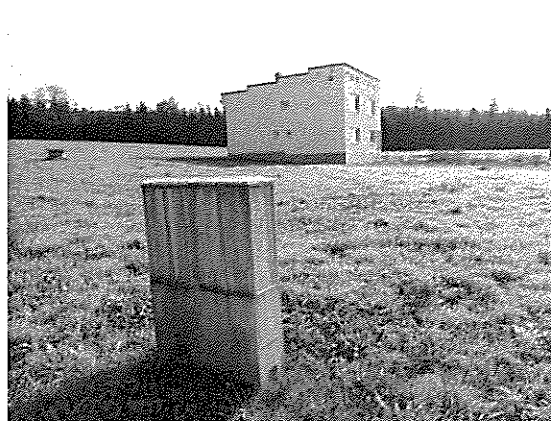
Pohľad na dom zo záhrady



SZ hranica parc. 317/7 v smere na JZ



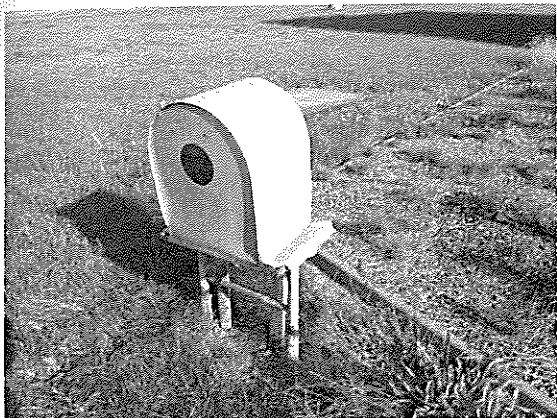
Pohľad na dom z ulice



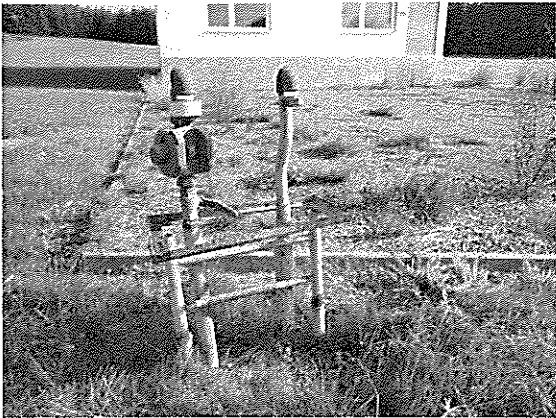
Elektromerná skrinka pre dom na parc. 317/7

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.10.2023

Rodinný dom č.s.134 na parc. CKN 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce



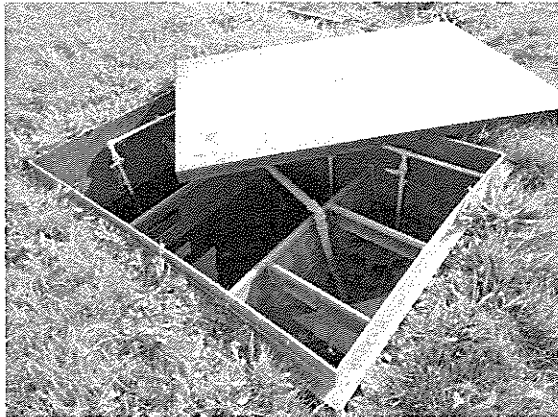
Plynomerná skrinka pred domom



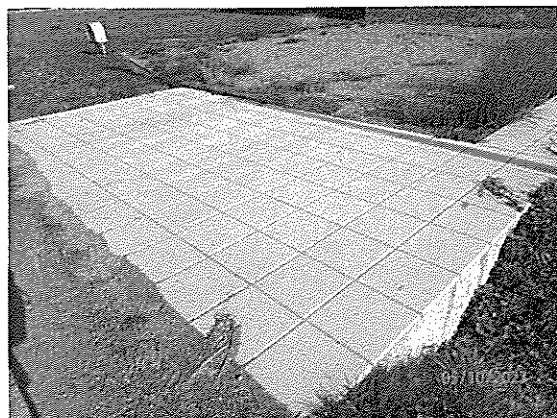
Plynomer nie je



ČOV pred domom



Pohľad do ČOV



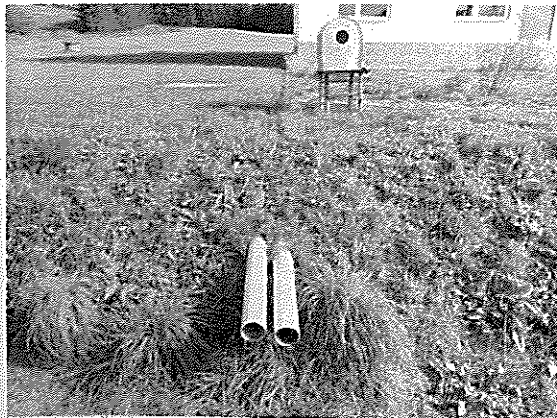
Spevnená plocha pred domom od ulice



Chodník do domu



Spevnená plocha z kameniva pred domom



Výtok z ČOV a dažďovej kanalizácie do priekopy

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.10.2023

Rodinný dom č.s.134 na parc. CKN 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce



Pohľad na dom z ulice



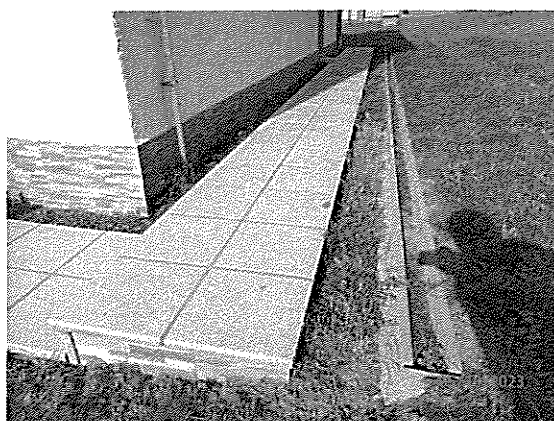
Pohľad na dom z ulice



Pohľad na dom z dvora – JV strana



Pohľad na dom z východnej strany



Chodník za domom



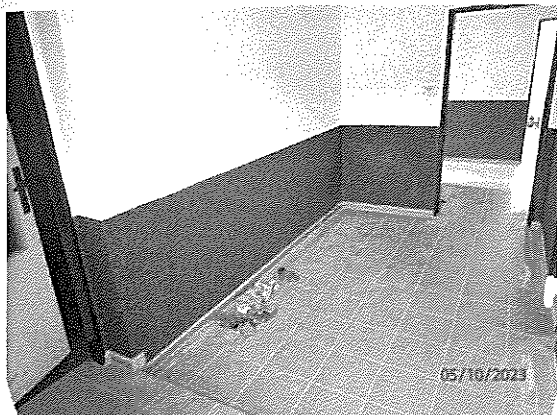
Pohľad na dom zo severnej strany



Okapový chodník za domom



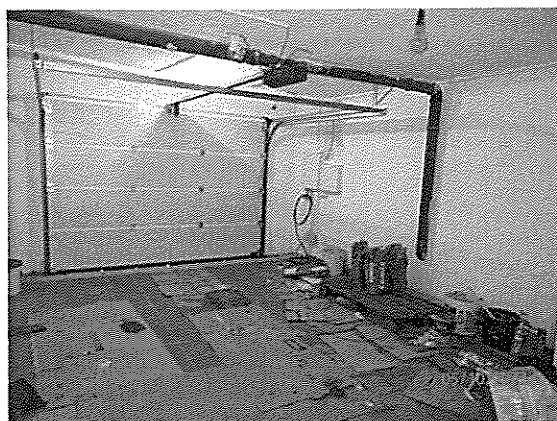
Vstup do domu zo SV strany

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.10.2023*Rodinný dom č.s.134 na parc. CKN 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce*

Vstupná chodba na I.NP



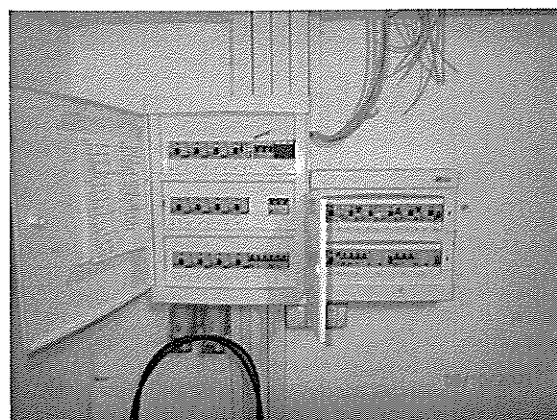
Miestnosť bez okna na I.NP



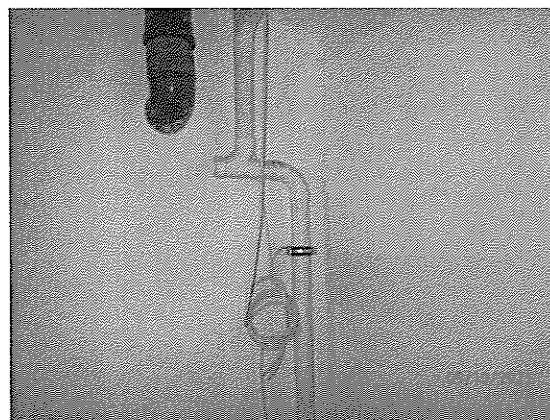
Garáž na I.NP



Automatické otváranie vrát garáže



Rozvádzač ELI v garáži na I.NP



Rozvod na centr. vysávač v garáži bez vysávača



PVC rozvody kanalizácie a vysávača



Technická miestnosť na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.10.2023

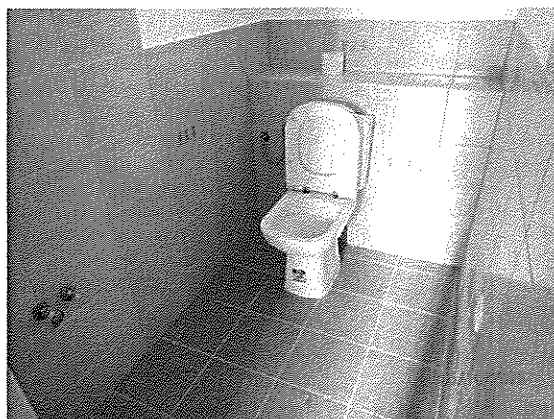
Rodinný dom č.s.134 na parc. CKN 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce



Technická miestnosť na I.NP



Príprava pre umývadlo vo WC na I.NP



WC na I.NP



Kuchyňa na I.NP bez vybavenia



Kuchyňa na I.NP bez vybavenia



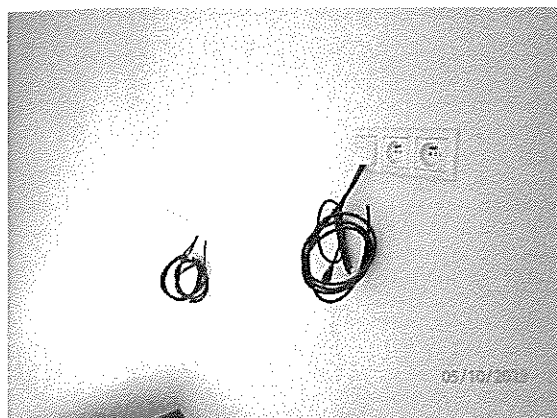
Kuchyňa na I.NP bez vybavenia



Predná izba na I.NP



Predná izba na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.10.2023*Rodinný dom č.s.134 na parc. CKN 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce*

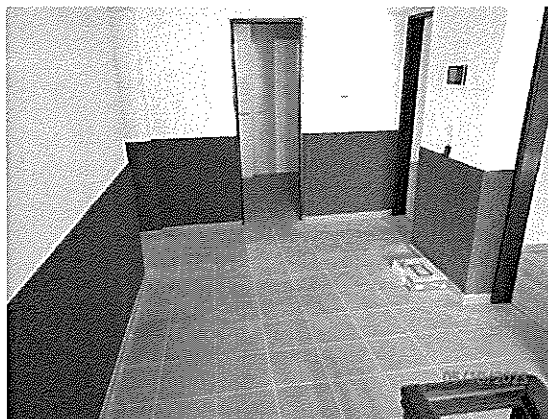
Rozvod ELI a slaboprúdu na I.NP



Schodisko na II.NP



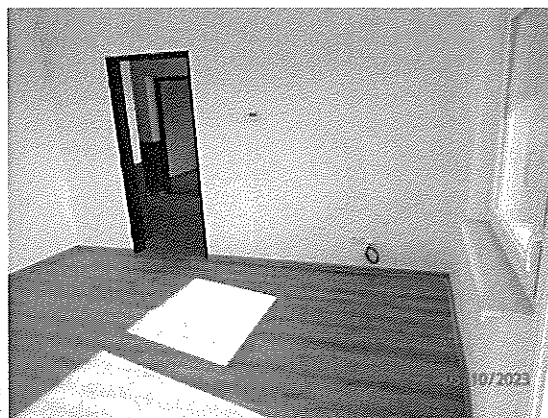
Schodisko na II.NP



Chodba na II.NP



Chodba na II.NP



Izba s loggiou na II.NP



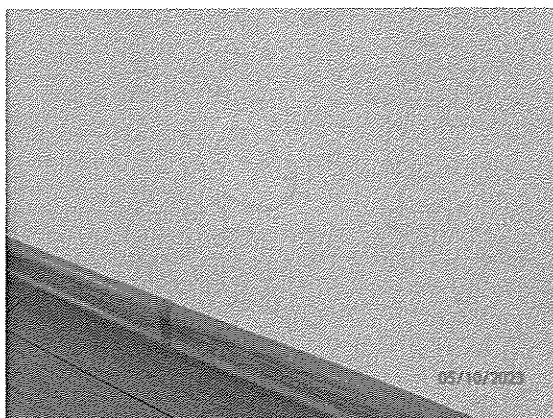
Izba s loggiou na II.NP



Termostat k neosadeným el. konvektorom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.10.2023

Rodinný dom č.s.134 na parc. CKN 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce



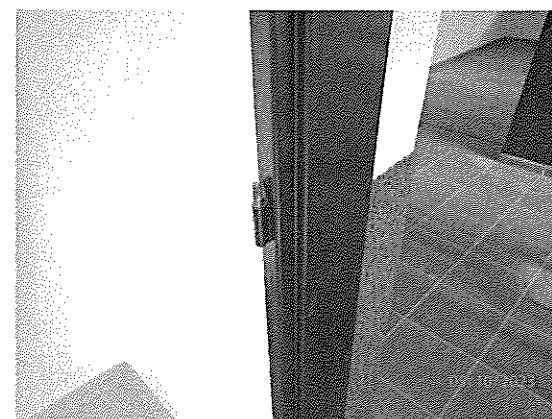
Prípojka pre el. konvektor pod oknom



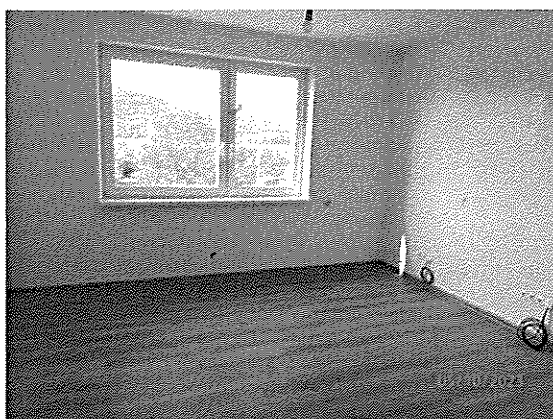
Rozvod slaboprádu na II.NP



Rozvod ELI a slaboprádu na II.NP



Bez vnútorných dverí



Predná izba na II.NP



Predná izba na II.NP

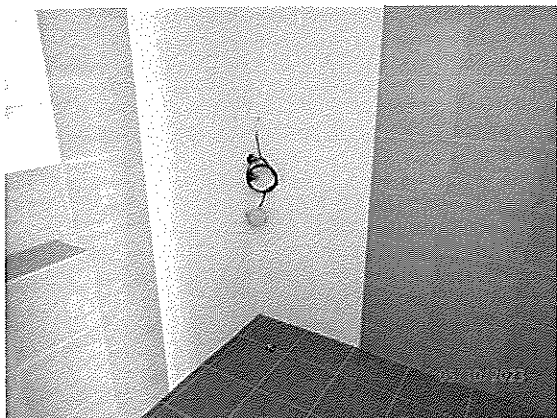


Rozvádzač slaboprádu na II.NP

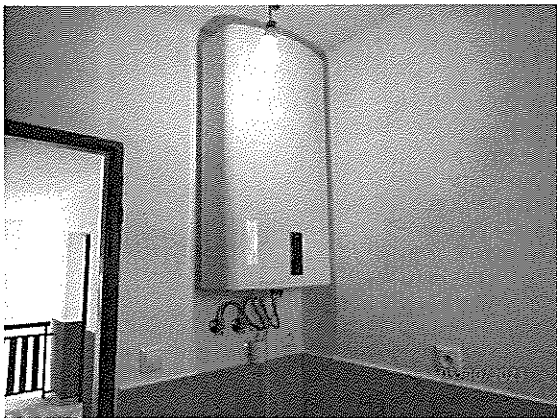


Kúpeľňa na II.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.10.2023
Rodinný dom č.s.134 na parc. CKN 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce



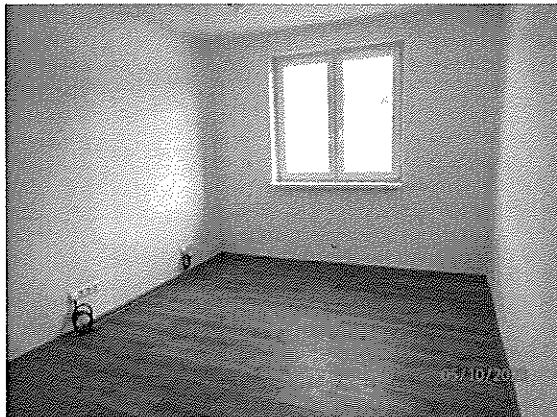
Príprava na sprchu na II.NP



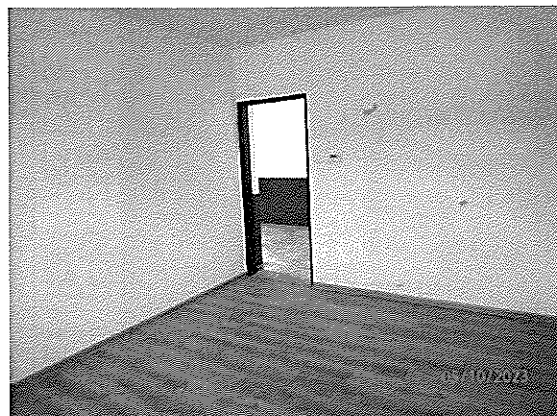
El. bojler v kúpeľni na II.NP



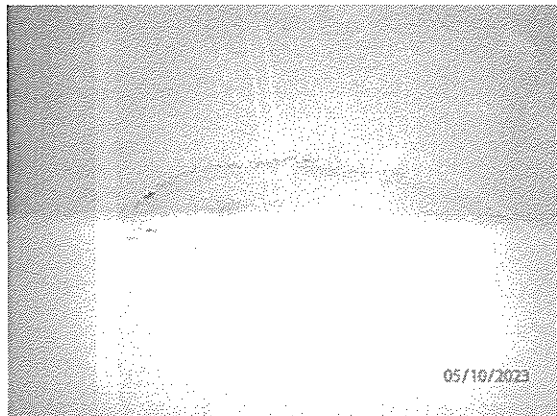
Rozvod ELI a termostát v kúpeľni na II.NP



Zadná izba na II.NP



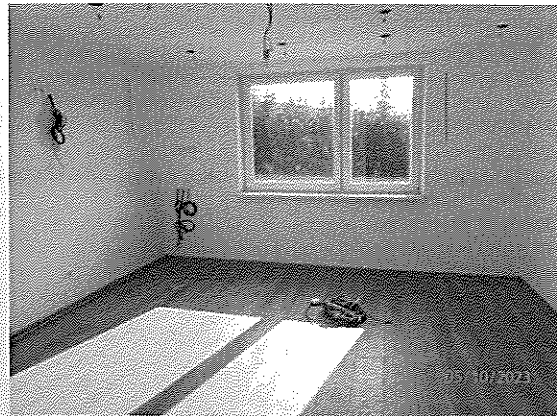
Zadná izba na II.NP



Zatekanie zo strechy na strope na II.NP



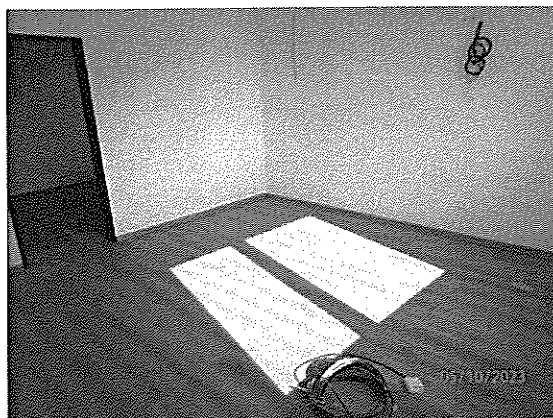
Stredná zadná izba na II.NP



Zadná izba na II.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.10.2023

Rodinný dom č.s.134 na parc. CKN 316 v k.ú. Ondavské Matiašovce



Zadná izba na II.NP



Rozvod ELI a slaboprúdu v izbe na II.NP



Rozvod ELI a slaboprúdu v izbe na II.NP



Detail okien v dome s izolačným trojsklom



Detail okien v dome s izolačným trojsklom



7Monitor kamery v dome s pohľadom do záhrady

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

Okres	: 713	Vranov nad Topľou	Dátum vyhotovenia	: 3.10.2023
Obec	: 528943	Ondavské Matiašovce	Čas vyhotovenia	: 6:30:20
Katastrálne územie	: 843814	Ondavské Matiašovce	Údaje platné k	: 2.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 128

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 9

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
316	963	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 134 evidovanej na pozemku parcelné číslo 316							
Iné údaje: Bez zápisu							
317/7	3919	Orná pôda	1		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
317/8	1630	Orná pôda	1		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
317/9	1025	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
317/10	2178	Orná pôda	1		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
317/11	127	Orná pôda	1		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
318/1	322	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 136 evidovanej na pozemku parcelné číslo 318/1							
Iné údaje: Bez zápisu							

318/2	153	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
514/2	1962	Orná pôda	1		1	2	1
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

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

Druh právneho vzťahu

- 1 Oprávnená držba k pozemku

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
134	316	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
136	318/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
----------------	--	-------------------------

1

1

8	Sarik František r. Sarik, Ing., Ondavské Matiašovce, č. 56, PSČ 094 01, SR, Dátum narodenia: 22.09.1961	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Darovacia zmluva V-409/2022 z 04.03.2022 - 16/22	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V 679/2022 z 11.04.2022-22/22) veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s. Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO: 31320155 formou vykonaním dobrovoľnej dražby, P-292/2023 - 62/23	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

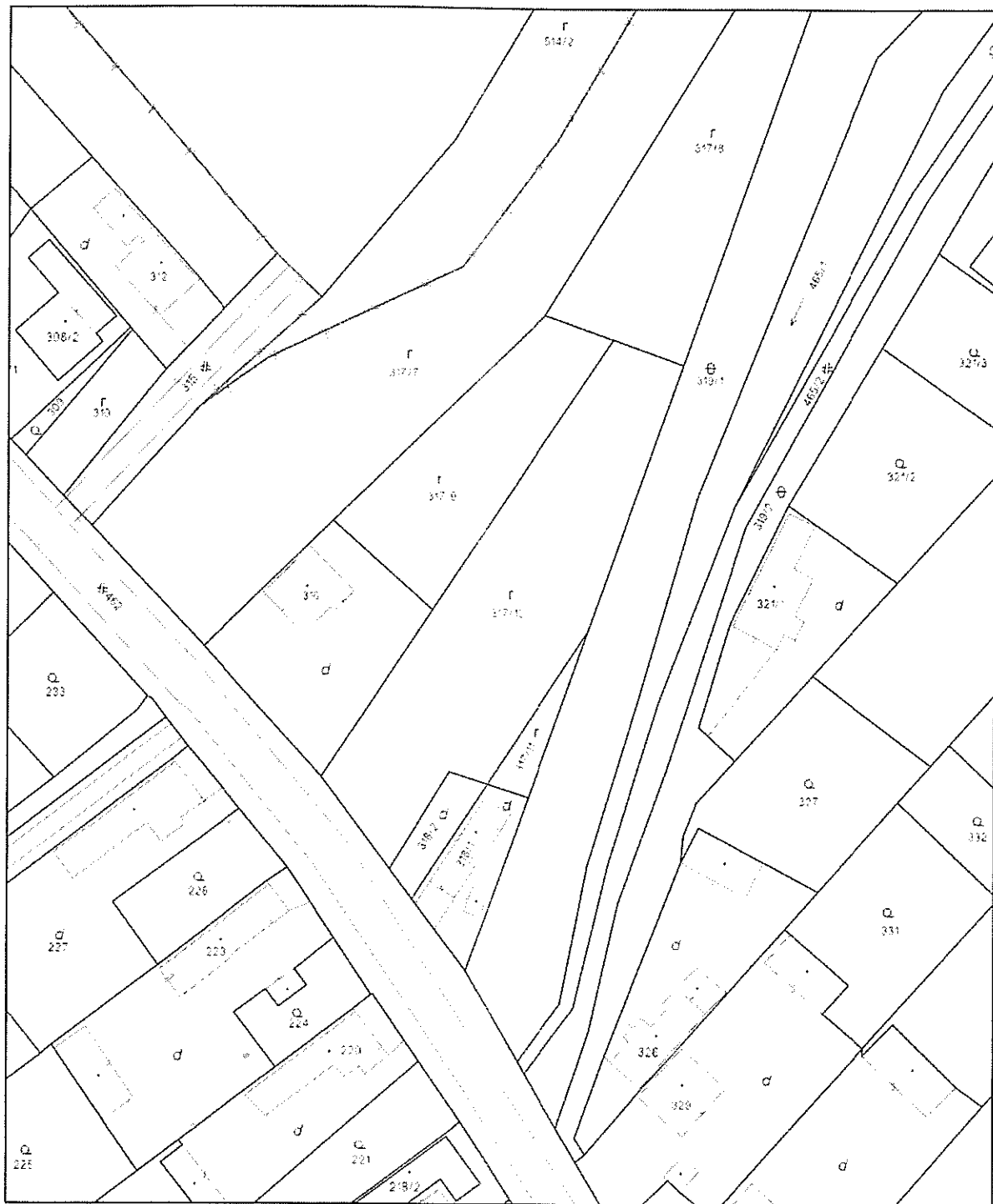
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 8	Záložné právo v prospech VÚB, a.s.,IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.1767/2018/ZZ, V-2179/2018 z 16.11.2018 - 55/18, 16/22
Vlastník poradové číslo 8	Záložné právo v prospech VÚB, a.s.,IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č.409/2022/ZZ, V-679/2022 z 11.04.2022 - 22/22

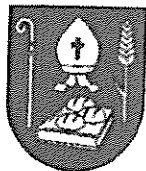
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

ov: 1

3



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Vranov nad Topľou	Obec Ondavské Matiašovce	Katastrálne územie Ondavské Matiašovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 317/10		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 3.10.2023 6:33:47		Bez autorizácie	
Údaje platné k 2.10.2023 18:00:00			

**OBEC ONDAVSKÉ MATIAŠOVCE**

Obecný úrad Ondavské Matiašovce 201, 094 01 Továrné

IČO: 00332631, DIČ: 2020630271

tel. 057/7880262, 0908 837 807, e-mail: obec@ondavskematiasovce.sk**P o t v r d e n i e**

Obec Ondavské Matiašovce, v zastúpení starostom obce Bc. Martinom Mikom, týmto potvrdzuje, že rodinný dom, s. č. 134, k. ú. Ondavské Matiašovce, postavený na parcele registra C, parc. č. 316, ktorého vlastníkom je Ing. František Sarik, nar. 22.09.1961, trvale bytom Ondavské Matiašovce 56, bol postavený pred rokom 1976.

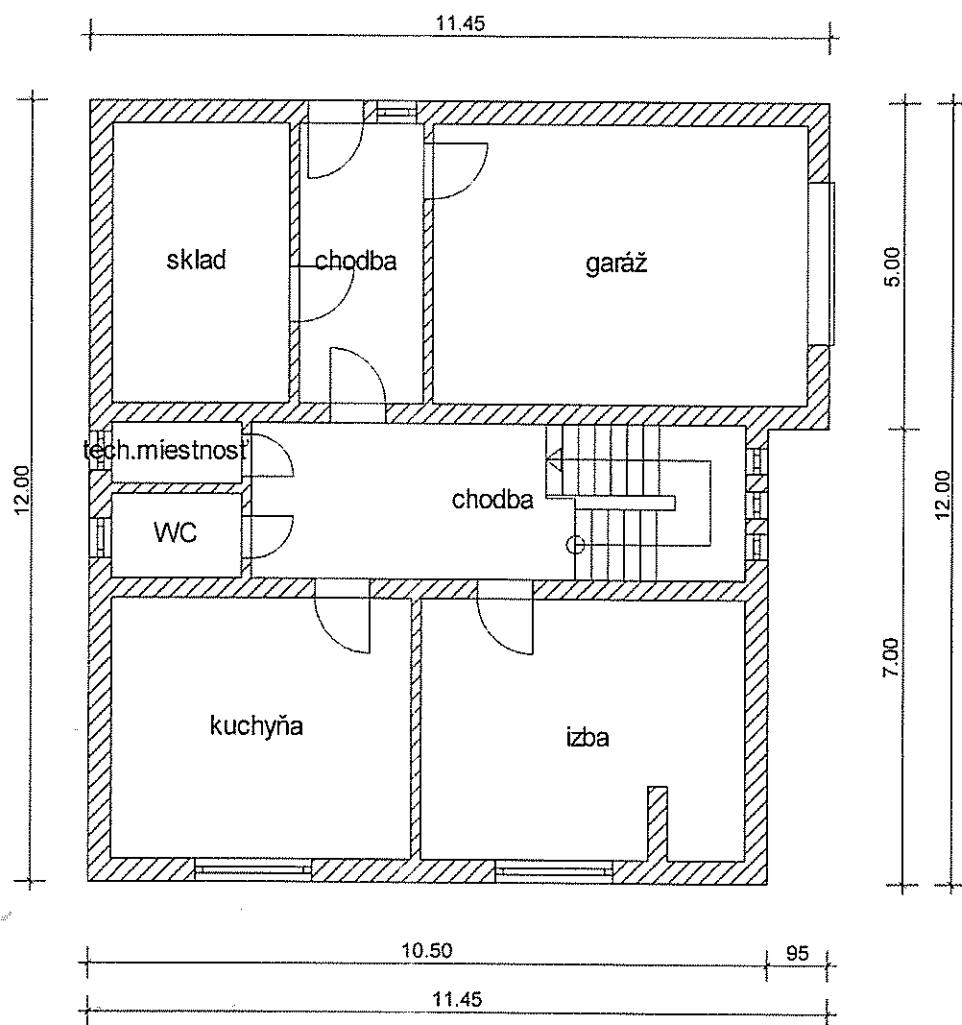
Toto potvrdenie má slúžiť ako úradný doklad.

V Ondavských Matiašovciach, dňa 09.10.2023



Bc. Martin Mika
starosta obce

0

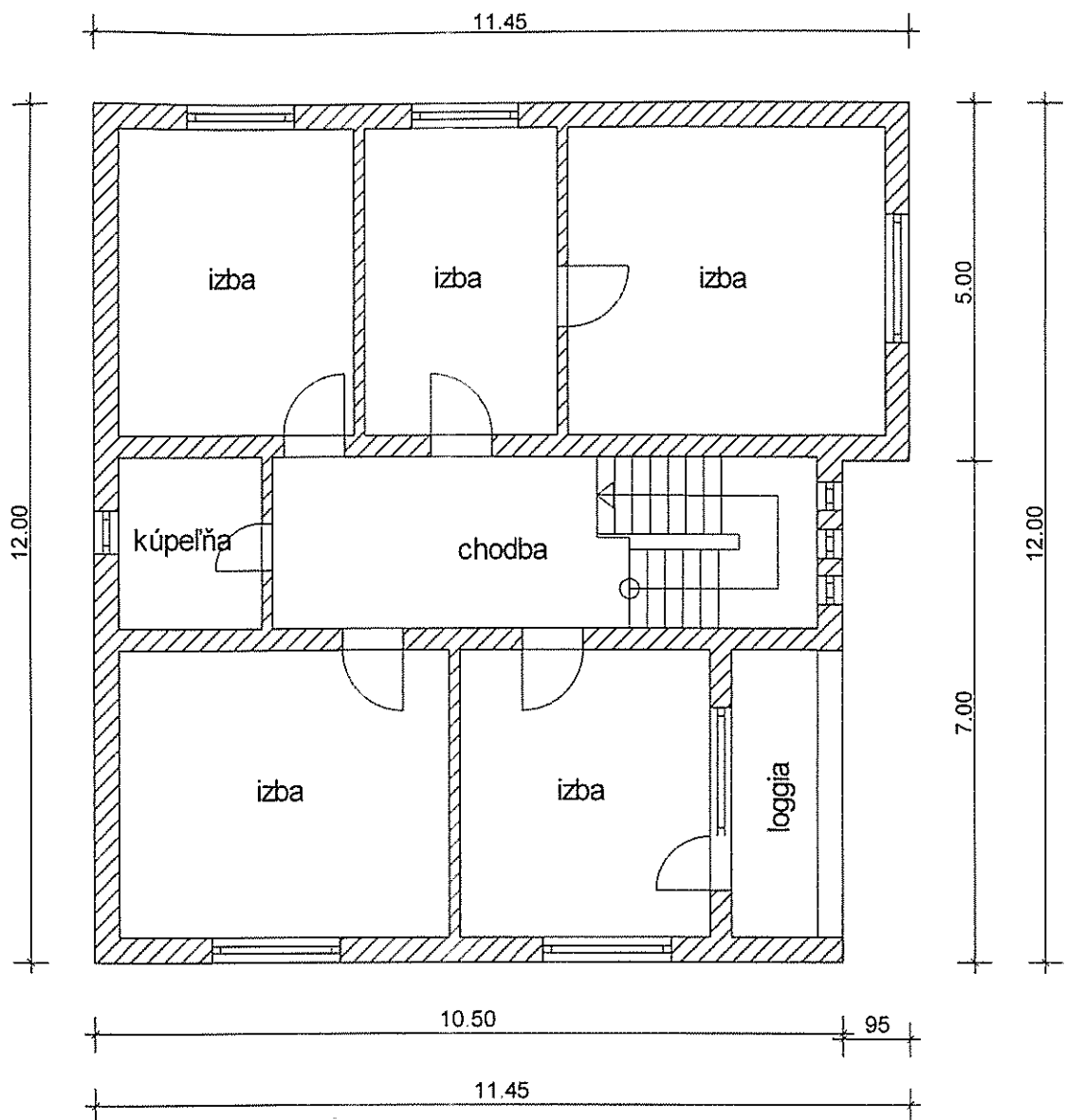


ulica

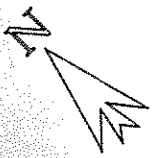


Ond. Matiašovce 13
Prízemie
05.10.2023
1 : 100

ArCon
vzdelávací architektúra



ulica



Ond.Matiašovce 13
Poschodie
05.10.2023
1 : 100

AtCon
vizuální architektura

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 nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 116/2023.

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

Podpis znalca

