

Znalec:

Miesto výkonu:

Telefónne čísla:

E-mailová adresa:

Evidenčné číslo znalca:

Ing. Marek Kočíš

Vinné 72

072 31 Vinné

+421 915 917 382, +421 911 300 269

kocismarek72@gmail.com

911 620

Zadávateľ:**U9, a.s.**

Zelinárska 6

821 08 Bratislava

Číslo spisu/ objednávky:

Objednávka - písomná zo dňa: 10.03.2025 na ohodnotenie
nehnuteľnosti RODINNÝ DOM - súpisné číslo: 29 v obci: Dúbravka,
okres: Michalovce

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 27/ 2025**Vo veci:**

- Odhad hodnoty nehnuteľností;

Identifikácia predmetu a účelu znaleckého posudku (stručná charakteristika predmetu znaleckého skúmania):Predmetom znaleckého posudku je:

Odhad hodnoty nehnuteľnosti - stanovenie všeobecnej hodnoty:

- STAVBY zapísanej na liste vlastníctva č.: 13:
 - Rodinný dom - súpisné číslo: 29 na pozemku - parcele č.: C KN 94, vrátane príslušenstva;
- POZEMKOV zapísaných na liste vlastníctva č.: 13:
 - parc. č.: C KN 94 (druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 873 m²),
 - parc. č.: C KN 95 (druh pozemku: Záhrada o výmere: 824 m²),
 - parc. č.: C KN 97/ 1 (druh pozemku: Záhrada o výmere: 1 970 m²);
- obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: **Dúbravka**, okres: Michalovce;

Účelom znaleckého posudku je:

Odhad hodnoty nehnuteľností - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností (znalecký odhad ceny) pre účel dražby podľa zákona č. 527/ 2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov;

Počet strán (A4) znaleckého posudku (z toho príloh):

100 (z toho 59 strán príloh veľkosti
A4 a 1 strana - znalecká doložka)

Počet vyhotovení:

6 papierové exempláre, z toho 5 papierových exemplárov je určených pre zadávateľa
posudku + elektronická verzia pre zadávateľa posudku

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Odhad hodnoty nehnuteľností - stanovenie všeobecnej hodnoty podľa vyhlášky MS SR č. 492/ 2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - prílohy č. 3 (znalecký odhad ceny) pre nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území: **Dúbravka**, obec: DÚBRAVKA, okres: Michalovce:

- **STAVBY** zapísanej na **liste vlastníctva č.: 13:**
 - **Rodinný dom** – súpisné číslo: **29** na pozemku - parcele č.: **C KN 94**, vrátane príslušenstva;
- **POZEMKOV** zapísaných na **liste vlastníctva č.: 13:**
 - parc. č.: **C KN 94** (druh pozemku: **Zastavaná plocha a nádvorie** o výmere: **873 m²**),
 - parc. č.: **C KN 95** (druh pozemku: **Záhrada** o výmere: **824 m²**),
 - parc. č.: **C KN 97/ 1** (druh pozemku: **Záhrada** o výmere: **1 970 m²**);

1.2 Účel znaleckého posudku:

Odhad hodnoty nehnuteľností - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností (znalecký odhad ceny) pre účel dražby podľa zákona č. 527/ 2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov;

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný 25. 03. 2025
(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu a vybavenia stavieb, ich príslušenstva a situačno-technického stavu pozemkov):

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16. 04. 2025

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom, resp. majiteľom nehnuteľnosti:

a1)	OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU NA OHODNOTENIE RODINNÉHO DOMU s. č. 29 na parcele č. C KN 94, katastrálne územie: DÚBRAVKA – objednávateľ: U9, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava;	skenovaný dokument	Príloha č. IV.1
a2)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 13, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 807 Michalovce, obec: 522406 Dúbravka, katastrálne územie: 813451 Dúbravka, dátum vyhotovenia: 20.02.2025, čas vyhotovenia: 09:22, údaje platné k: 03.01.2025 18:00:00;	informatívny výpis	Nepriložené do príloh – uložené v archíve znalca
a3)	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu C KN 94, 95, 97/ 1 – vydal: Okresný úrad v mene ÚGKK SR katastrálny odbor, okres: Okresný úrad Michalovce, obec: DÚBRAVKA, kat. územie: DÚBRAVKA, mierka: 1:1000, dátum: 28.02.2025, vyhotovil: Ing. Jana Streňová;	originál	Príloha č. IV.3

b) Podklady získané znalcom:

b1)	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 13, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 807 Michalovce, obec: 522406 Dúbravka, katastrálne územie: 813451 Dúbravka, dátum vyhotovenia: 12.4.2025, čas vyhotovenia: 13:21:27, údaje platné k: 11.4.2025 18:00:00;	informatívny výpis	Príloha č. IV.2.1 a č. IV.2.2
b2)	INFORMÁCIA Z APLIKÁCIE MAPKA na parcelu registra C, 199/ 1, LV 495, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, kraj: Košický, okres: Michalovce, obec: Dúbravka, katastrálne územie: Dúbravka, dátum: 12.4.2025;	informatívny výpis	Príloha č. IV.2.3 a č. IV.2.4
b3)	POTVRDENIE OVEKU RODINNÉHO DOMU – s. č. 29 postavený na parc. č. C KN 94, kat. územie: DÚBRAVKA, potvrdenie vydal: OBEC, OBECNÝ ÚRAD DÚBRAVKA, okr. Michalovce, pod číslom: 49/2014 v Dúbravke: 26.8.2014;	skenovaný dokument	Príloha č. IV.5
b4)	ZAMERANIE A ZAKRESLENIE skutočného stavu rodinného domu, jeho príslušenstva a umiestnenia vedľajších stavieb na pozemku pri obhliadke za susedy, ktorá nehnuteľnosť sprístupnila a zástupca dražobnej spoločnosti U9 (p. Jura Orjabinec);		

b5)	FOTODOKUMENTÁCIA ohodnocovaných (posudzovaných) nehnuteľností zo dňa: 25.03.2025;
b6)	PREHLAD CIEN podobných nehnuteľností z internetu a štúdium archívnych materiálov a dokumentov;

1.6 Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/ 2004 Z. z. zo dňa 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Vyhláška“).

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 490/ 2004 Z. z, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov;
- Zákon NR SR č. 162/ 1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- VYHLÁŠKA Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 číslo: 323/ 2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb;
- STN 73 40 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- STN 73 43 01 - Budovy na bývanie;
- Metodika výpočtu Všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala: Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, rok vydania: 2001, 2. vydanie, ISBN: 80-7100-827-3;
- Indexy cien stavebných prác na precenenie do CÚ 4. štvrťrok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb;

1.8 Definície posudzovaných veličín a použitých vstupov:

Základné pojmy

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

- Všeobecná hodnota stavieb:

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€], \text{ kde:}$$

- TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
- k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)
- VSH_S – všeobecná hodnota stavieb

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie a výpočet koeficientu polohovej diferenciácie vyjadrujúceho vplyv polohy a ostatných faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase boli stanovené v zmysle princípov uvedených publikácií Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v apríli 2001 (ISBN 80-7100-827-3).

- Všeobecná hodnota pozemkov:

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ (€), kde}$$

M – výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{), kde}$$

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky na základe názvu alebo podľa počtu obyvateľov

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu :

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R, \text{ kde}$$

k_S – koeficient všeobecnej situácie

k_V – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia (posudzuje sa podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie k rozhodnému dátumu)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

Povyšujúce alebo redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, že už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch

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

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€], kde}$$

M – počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rodinný dom, garáž, vonkajšie úpravy spravidla spevnené plochy), m dĺžky (inžinierske siete, ploty).

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrťroku 2024 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží rodinného domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Nie je použitý pri plotoch a vonkajších úpravách.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu a vedľajších stavieb na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu, taktiež nie je použitý pri plotoch a vonkajších úpravách.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu a vedľajších stavieb bodovým hodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa, pre ploty a vonkajšie úpravy je rovný 1,00.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Opotrebenie stavby (O)** sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.
- **Technický stav stavby (TS)** je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby
- **Vek stavby (V)** – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať.
- **Životnosť stavby (Z)** – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby sa určuje s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu
- **Zostatková životnosť stavby (T)** – je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ nemal k vypracovaniu znaleckého posudku o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti žiadne zvláštne požiadavky s tým, že predmetom pripravovaného právneho úkonu a ohodnotenia je nehnuteľnosť ako celok vrátane všetkých ich nehnuteľných súčastí.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

- a) **Výber použitej metódy** (najmä zdôvodnenie výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty)
- Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ (ISBN 80-7100-827-3).
 - Pre výpočet všeobecnej hodnoty stavieb bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti znalec nemal k dispozícii zodpovedajúce podklady pre použitie tejto metódy. Kúpne zmluvy na predaj obdobných nehnuteľností (rodinné domy) v danej lokalite neboli znalcovi predložené a ani ich nedokázal získať a v súčasnosti neexistujú verifikované podklady z budovaného informačného systému katastra nehnuteľností s časovým radom súboru minimálne troch porovnateľných nehnuteľností v mieste a čase s vylúčením mimoriadnych okolností relevantného trhu. Informácie dostupné v inzerátoch na predaj obdobných nehnuteľností neposkytujú dostatok relevantných informácií na použitie porovnávacej metódy najmä údaje o výmerách a technickom stave nehnuteľností. Dostupnú inzerciu je možné použiť len ako nepriame porovnanie.
 - Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pre rezidenčné nehnuteľnosti spravidla nebýva v znaleckej praxi používané, nakoľko nehnuteľnosti určené na bývanie a individuálnu rekreáciu nie sú spravidla schopné dosahovať primeraný reálny výnos z nájmu takým spôsobom, aby bolo objektívne možné vykonať kombináciu.
 - Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie (pri predmetných pozemkoch zastavených rodinným domom a jeho príslušenstvom nie je reálne uvažovať s relevantným dosiahnutelným výnosom formou samostatného prenájmu). Porovnávacia metóda nebola použitá pre nedostatočný vhodný počet podkladov;

b) **Vlastnícke a evidenčné údaje** (identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve):

Pre účely vypracovania tohto znaleckého posudku bol ako doklad o vlastníctve použitý:

- výpis z listu vlastníctva č.: 13 zo dňa: 12.4.2025, pre katastrálne územie: Dúbravka, obec: DÚBRAVKA, okres: Michalovce;
- 1 x kópia katastrálnej mapy pre katastrálne územie: Dúbravka, obec: DÚBRAVKA, okres: Michalovce;
- List vlastníctva a katastrálna mapa boli vytvorené cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.

b.1 Údaje z listu vlastníctva č.: 13**b.1.1) evidenčné údaje:**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 807 Michalovce	Dátum vyhotovenia	: 12.4.2025
Obec	: 522406 Dúbravka	Čas vyhotovenia	: 13:21:27
Katastrálne územie	: 813451 Dúbravka	Údaje platné k	: 11.4.2025 18:00:00

b.1.2) vlastnícke údaje:**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 13****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
94	873	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
95	824	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
97/1	1970	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
29	94	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda:

Druh stavby:

- 10 Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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 / Identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Ennert Erik r. Dátum narodenia: Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 3549/14 z.d. 28.11.2014 Čz 112/14 Iné údaje: Bez zápisu.	1/1
	Poznámky P-67/2025 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z.d.21.2.2025, od dražobníka U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, ICO 35849703, od navrhovateľa dražby Všeobecná úverov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31320155, cz-17/25	K nehnuteľnosti -

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 na parc. č. 94, 95, 97/1 a rodinný dom č.s. 29 na parc. č. 94 – V 3548/14 z.d. 28.11.2014 Čz 111/14
Vlastník poradové číslo 1	Z-3483/2023 – Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 30EX 419/20 z.d.15.11.2023, od Exekútorský úrad Michalovce, L. Štúra 12, 071 01 Michalovce, súd.ex. JUDr. Rudolf Dulina, v prospech Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO 35697270, čz-109/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-3612/2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 30EX 544/21 z.d. 01.12.2023, Exekútorský úrad Michalovce, L. Štúra 12, 071 01 Michalovce, súd.ex. JUDr. Rudolf Dulina, v prospech EOS Slovensko, s.r.o. Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava -Petržalka, IČO: 35724803. čz-109/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-1014/2024 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 30EX 268/21 z.d. 3.4.2024, Exekútorský úrad Michalovce, L. Štúra 12, 071 01 Michalovce, súd.ex. JUDr. Rudolf Dulina, v prospech Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO:35776005, čz-28/24

- Ostatné údaje vid' príloha č. IV.2.1 a č. IV.2.2 tohto znaleckého posudku:

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa: 25.03.2025 za účasti znalca, susedy a zástupcu dražobnej spoločnosti U9. Ohodnocovaná (posudzovaná) nehnuteľnosť je rodinný dom, stojaci a ležiaci na parcele č.: C KN 94 v katastrálnom území: Dúbravka, obec: DÚBRÁVKA, okres: Michalovce. Rodinný dom bola daný do užívania v roku 1962. Nehnuteľnosť – rodinný dom je dokončenou stavbou. Rodinný dom je jednopodlažný objekt s manzardovou strechou, je čiastočne podpivničený pod zadnou časťou, je samostatne stojaci s okolitou zástavbou stavieb na rodinné bývanie s dvornou časťou, predzáhradkou a záhradou za domom. Dispozične pozostáva z piatich izieb s príslušenstvom. Príslušenstvom rodinného domu sú aj vedľajšia stavba, ploty, studňa a vonkajšie úpravy.

Počas fyzickej obhliadky dňa: 25.03.2025 bola vyhotovená fotodokumentácia rodinného domu, jej príslušenstva, pozemkov okolo domu, blízkeho okolia a prístupu k nehnuteľnosti, ktorá tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Príloha č. IV.6.1 až č. IV.6.16;

Zameranie nehnuteľnosti bolo vykonané dňa: 25.03.2025 so zistením stavebno-technického stavu + vybavenia stavieb, ich príslušenstva a situačno-technického stavu ohodnocovaných (posudzovaných) pozemkov.

Rozmery stavieb podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli zistené meraním pri obhliadke pomocou digitálneho laserového merača vzdialenosti.

d) Technická dokumentácia:

d.1) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zistením skutočným stavom:

Pre posúdenie definovaných stavieb nebola poskytnutá žiadna komplexná relevantná projektová dokumentácia. Rodinný dom a jeho ohodnocované príslušenstvo vrátane technickej infraštruktúry boli zamerané pri obhliadke. Situačný náčrt umiestnenia stavieb a ostatného príslušenstva na pozemkoch a pôdorysy podlaží tvoria prílohu tohto znaleckého posudku.

d.2) Porovnanie súladu stavebnej (stavebno-právnej) dokumentácie so zistením skutočným stavom:**A) RODINNÝ DOM – SÚPISNÉ ČÍSLO: 29 NA POZEMKU – PARC. Č.: C KN 94, KATASTRÁLNE ÚZEMIE: DÚBRAVKA**

- Nejde o novostavbu rodinného domu. Nebolo nepredložené relevantné doklady akými sú kolaudačné rozhodnutie, stavebné povolenie alebo oznámenie o pridelení súpisného čísla;
- Znalec získal „POTVRDENIE O VEKU RODINNÉHO DOMU – s. č. 29 postavený na parc. č. C KN 94, kat. územie: DÚBRAVKA, potvrdenie vydal: OBEC, OBECNÝ ÚRAD DÚBRAVKA, okr. Michalovce, pod číslom: 49/2014 v Dúbravke: 26.8.2014“;
- Rodinný dom bol postavený (daný do užívania) v roku 1962;
- Poskytnuté údaje boli porovnané s konštrukčno-materiálovým vyhotovením hlavnej stavby a následne použité ako podklad pre výpočet veku a opotrebenia;
- Uvedenému obdobiu zodpovedá konštrukčné, najmä materiálové ako aj dispozičné riešenie stavby;

B) VEDĽAJŠIA STAVBA – HOSPODÁRSKY OBJEKT NA POZEMKU – PARC. Č.: C KN 94, KATASTRÁLNE ÚZEMIE: DÚBRAVKA

- Vedľajšia murovaná stavba, je samostatne stojaca v zadnej dvornej časti nehnuteľnosti;
- Stavba bola postavená v roku 1970;
- Stavba je o zistenej zastavanej ploche: 34,84 m²;
- K tejto stavbe nebola predložená žiadna stavebno-právna dokumentácia;
- Uvedenému obdobiu zodpovedá konštrukčné, najmä materiálové, dispozičné riešenie stavby a technický stav;

C) PLOTY, STUDŇA A VONKAJŠIE ÚPRAVY

- Vek plotov, studne a vonkajších úprav je určený najmä na základe informácií získaných z osobného rozhovoru s majiteľkou susednej nehnuteľnosti počas výkonu fyzickej obhliadky. Tieto údaje boli porovnané s použitým materiálom jednotlivých stavebno-technických a konštrukčných prvkov a až tak použité vo výpočtoch;

e) Údaje katastra nehnuteľností:**e.1) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Majetkoprávna dokumentácia je reprezentovaná: listom vlastníctva, kópiou katastrálnej mapy (list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy sú vytvorené cez katastrálny portál).

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností:**A) RODINNÝ DOM – SÚPISNÉ ČÍSLO: 29 NA POZEMKU – PARC. Č.: C KN 94, KATASTRÁLNE ÚZEMIE: DÚBRAVKA**

- Stavba rodinného domu je v katastri nehnuteľností evidovaná popisne a aj geodetický;
- Popisne je evidovaná na liste vlastníctva č.: 13 pre katastrálne územie: Dúbravka pod súpisným číslom: 29, s druhom stavby 10 – Rodinný dom a s popisom stavby ako „rodinný dom“;
- Geodetické zobrazenie v katastri nehnuteľností zodpovedá skutkovému stavu, línie stavby v katastri nie sú zhodné s líniami zistenými pri fyzickej obhliadke;
- Stavba rodinného domu je označená na katastrálnej mape znakom stavby - „krúžok“;
- Ide o hlavnú murovanú stavbu o zistenej zastavanej ploche v úrovni:
 - 1. nadzemného podlažia: 184,95 m²;
 - 1. podzemného podlažia: 27,42 m²;

B) VEDĽAJŠIA STAVBA – HOSPODÁRSKA BUDOVA NA POZEMKU – PARC. Č.: C KN 94, KATASTRÁLNE ÚZEMIE: DÚBRAVKA

- Vedľajšia stavba hospodárskej budovy bola postavená v roku 1970;
- Zistená zastavaná plocha je: 23,95 m²;
- K tejto vedľajšej stavbe nebola predložená žiadna stavebno-právna dokumentácia, napr. vyjadrenie obce k ohláseniu drobnej stavby alebo stavebné povolenie, resp. kolaudačné rozhodnutie;
- Stavba nie je zaznamenaná v popisných údajoch katastra nehnuteľností;

- Stavba je zakreslená v geodetických údajoch katastra nehnuteľností na katastrálnej mape;
- Ide o samostatne stojacu stavbu v zadnej dvornej časti nehnuteľnosti;

C) POZEMKY V KATASTRÁLNOM ÚZEMÍ: DÚBRAVKA

- Pozemok – parcela č.: C KN 94 je evidovaná na liste vlastníctva č.: 13 s právnym druhom pozemku (Zastavaná plocha a nádvorie) a so spôsobom využívania pozemku (kód: 15). Kód spôsobu využívania pozemku uvedený v legende - 15 (pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom), je v súlade so zisteným skutkovým stavom pri obhliadke nehnuteľnosti - ide o pozemok na ktorom sa nachádza hlavná stavba - rodinný dom so súpisným číslom: 29 a ide aj o pozemok na ktorom sa nachádza vedľajšia stavba – samostatne stojaca hospodárska budova;
- Pozemok –parcela č.: C KN 95 je evidovaná na liste vlastníctva č.: 13 s právnym druhom pozemku (Záhrada) a so spôsobom využívania pozemku (kód: 4). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva - 4 (pozemok, prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny), je v súlade so zisteným skutkovým stavom pri obhliadke. Pozemok tvorí záhradu za domom, je z časti zastavaný príslušenstvom hlavnej stavby.
- Pozemok –parcela č.: C KN 97/ 1 je evidovaná na liste vlastníctva č.: 13 s právnym druhom pozemku (Záhrada) a so spôsobom využívania pozemku (kód: 4). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva - 4 (pozemok, prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny), je v súlade so zisteným skutkovým stavom pri obhliadke. Pozemok tvorí záhradu za domom, je z časti zastavaný príslušenstvom hlavnej stavby.

- f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia (stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené):

P. č.	Identifikácia ohodnocovanej nehnuteľnosti	Rok dokončenia / výmera
I.	Rodinné domy	
I./ 1	Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku –parc. č.: C KN 94, - 1. podzemné podlažie a 1. nadzemné podlažie, katastrálne územie: Dúbravka;	1962
II.	Vedľajšie stavby	
II./ 1	Hospodársky objekt na pozemku parc. č.: C KN 94 – 1. nadzemné podlažie, katastrálne územie: Dúbravka;	1970
III.	Ploty	
III./ 1	Plot od ulice a okolo predzáhradky na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1965
III./ 2	Plot vo dvore z kovových profilov na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1965
III./ 3	Plot obvodový – plechový na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	2015
III./ 4	Ploty zo strojového pletiva na pozemku parc. č.: C KN 94 a 95, katastrálne územie: Dúbravka;	1965
IV.	Studne	
IV./ 1	Studňa - kopaná na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1960
V.	Vonkajšie úpravy	
V./ 1	Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	2015
V./ 2	Vodovodná prípojka zo studne na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1975
V./ 3	Domáca vodáreň na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1975
V./ 4	Kanalizačná prípojka – verejný rozvod na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	2015
V./ 5	Revízná kanalizačná šachta na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	2015
V./ 6	Plynová prípojka na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1992
V./ 7	Elektrická prípojka – hospodársky objekt na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1970
V./ 8	Spevnené plochy – kamenná na pozemku parc. č.: C KN 94, kat. územie: Dúbravka;	1990
V./ 9	Spevnené plochy – monolitický betón na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	2015
V./ 10	Terasa na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	3667
VI.	Pozemky podľa listu vlastníctva č.: 13, katastrálne územie: Dúbravka	702
VI./ 1	Pozemok parc. č.: C KN 94 – Zastavaná plocha a nádvorie;	873
VI./ 2	Pozemok parc. č.: C KN 95 - Záhrada;	824
VI./ 3	Pozemok parc. č.: C KN 97/ 1 - Záhrada;	1970

Predmetom znaleckého posudku nie je:

Vnútorné zariadenie rodinného domu a vedľajších stavieb, okrem zabudovaných súčastí a zariadení.

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

h) **Hodnotenie zabezpečenia prístupu:**

Prístup k hodnoteným nehnuteľnostiam je po verejnej spevnenej asfaltovej komunikácii, a to priamo na hodnotený pozemok parc. č.: C KN 94:

- parcela č.: C KN 199/ 1 - Spôsob využívania pozemku: 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti;
- list vlastníctva č.: 495;
- vlastník: Obec Dúbravka, 072 15, Dúbravka, č. 88, SR, (Podiel: 1/ 1);

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: **Dúbravka**, okres: Michalovce;



A. Stavebno-technický popis:

Rodinný dom – súpisné číslo: 29 je postavený ako samostatne stojaci v obci: Dúbravka v prednej časti nehnuteľnosti na pozemku parcele číslo: 94. Ide o jednopodlažný rodinný dom s čiastočným podvničením pod zadnou časťou s neobytnou povalou. Má zabezpečený prístup ku spevnenej verejnej obecnej komunikácii. Je napojený na vzdušnú elektrickú rozvodnú sieť, obecný plynovod a verejný vodovod. Splaškové vody sú odvádzane kanalizačnou prípojkou do verejnej zbernej sústavy. Rodinný dom je možné pripojiť na optické verejné rozvody. Rodinný dom bol postavený a riadne daný do užívania v roku 1962.

A.1 Dispozičné riešenie rodinného domu:

1. nadzemné podlažie – predná časť: zavesenie so vstupným schodiskom, chodba, tri izby a komora;
1. nadzemné podlažie – zadná časť: dve izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC, špajza a zadná predsieň;
1. podzemné podlažie – zadná časť: pivnica;

A.2 Konštrukčné prevedenie:

Technické riešenie:

Objekt je jednopodlažný s čiastočným podpivničením pod zadnou časťou domu s neobytnou povalou.

Osadenie do terénu je viac ako 1 m a menej ako 2 metre.

Základy – založenie objektu je na pásových základoch z monolitického betónu bez izolácie proti vode a vlhkosti.

Podmurovka - výšky nad 50 cm do 100 cm.

Vertikálny nosný systém nadzemného podlažia – je vytvorený murovanými stenami – prevažne murivo z tvárnic o skladobnej hrúbke z prevažujúcej časti nad 30 do 40 cm.

Vertikálny nosný systém podzemného podlažia – je vytvorený prevažne z monolitického betónu.

Deliace konštrukcie - sú murované z tehál.

Horizontálny nosný systém - nad 1. nadzemným podlažím je vytvorený drevenými trámovými stropmi s rovnými omietnutými podhl'admi. Nad podzemným podlažím je vyhotovená železobetónová stropná doska.

Schodisko - schodisko do pivnice je betónové s nástupnicami a podstupnicami. Schody na povalu sú drevené bez podstupníc.

Zastrešenie - dom prekrýva strecha manzardového tvaru. Krov je vytvorený z drevených prvkov.

Krytina - na krove je ľahká z hladkého pozinkovaného plechu.

Klmpiarske konštrukcie súvisiace zo strechou - sú z pozinkovaného plechu (žľaby, zvody, prieniky strechy).

Ostatné klmpiarske konštrukcie - sú z prevažnej časti z hliníkového plechu - ide o okenné parapety.

Úprava vonkajších povrchov - sú vyhotovené z brizolitových omietok.

Úprava vnútorných povrchov stien a stropov - sú z hladkých vápenných omietok s povrchovou maľovkou. V kúpeľni a v kuchyni je pod stropom sadrokartón s bodovými svietidlami.

Obklady - v kúpeľni po stenách kúpele a okolo vane je vyhotovený keramický obklad.

Interiérové dvere - v čase obhliadky bez interiérových dverí.

Exteriérové dvere - predné a bočné sú plastové.

Okná - výrazne prevažujú okná plastové s izolačným dvojsklom. V pivnici je okno jednoduchého zasklenia.

Podlahy - v izbách sú na podlahe prevažne drevené palubovky alebo OSBD dosky, v jednej z izieb a na chodbe je na podlahe plávajúca laminátová podlaha, kúpeľní je na podlahe keramická dlažba, v kuchyni sú drevené palubovky, v ostatných miestnostiach je na podlahe cementový poter.

Vnútorne rozvody:

Elektroinštalácia - v nadzemnej i v podzemnej časti domu je svetelná a motorická, rozvody sú vedené pod omietkami, obkladmi a podhl'admi. Istenie je poistkovými automatmi v kombinácii s poistkami.

Plynofikácia - v dome je vyhotovená inštalácia zemného plynu z ocelových rúr, vedených po vonkajšej fasáde domu k jednotlivým plynovým spotrebičom.

Voda - rozvod teplej a studenej vody z prevažnej časti je z plastového potrubia z centrálnych zdrojov. Zdrojom teplej vody je závesný plynový zásobníkový ohrievač - boiler osadený do kúpeľne domu. Studená voda je privedená z vlastnej studne cez domácu vodáreň.

Kanalizácia - splašková - je plastová- pripojovacie a napájacie potrubia, s napojením plastovou kanalizačnou prípojkou na verejnú zbernú kanalizačnú sústavu.

Kanalizácia - dažďová - zrážkové vody sú odvádzane sústavou žľabov a zvodov voľne na terén.

Vykurovanie - v čase obhliadky vykurovania.

Vnútorne vybavenie:

Kuchyňa - vybavenie kuchyne v rodinnom dome tvorí kuchynská linka na báze dreva s nerezový drezom. Vybavenie kuchyne dopĺňa elektrický sporák s elektrickou rúrou na pečenie. Nad kuchynským drezom je osadená páková zmiešavacia batéria.

V kúpeľni - sa nachádza rohová plastová vaňa, ktorá je obložená keramickým obkladom, batéria je páková zmiešavacia so sprchovou hadicou. Súčasťou je aj keramický kombi záchod a 2 x umývadlo so spodnou skrinkovou zostavou s pákovou zmiešavacou batériou.

A.3 Vek a opotrebovanie rodinného domu:

Vek pôvodnej časti rodinného domu je: 2025 - 1962 = 63 rokov a tento vek zodpovedá konštrukčnému a aj materiálovému prevedeniu a je základným vekom stavby pre účel ohodnotenia.

Objekt je v posledných rokoch riadne neudržiavaný, o čom svedčí aj stupeň chátrania konštrukčných prvkov a úroveň údržby a obnovy prvkov krátkodobej životnosti. Niektoré stavebno-technické prvky krátkodobej životnosti je potrebné obnoviť (prevažujúca časť).

Vzhľadom na vek rodinného domu (63 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k dátumu ohodnotenia, konštrukčné vyhotovenie a zistený stavebno-technický stav pri obhliadke, je opotrebenia stavby vypočítané lineárnou metódou za predpokladu celkovej základnej životnosti odhadovanej v intervale 100 až 110 rokov.

Detailnejší popis objektu, jeho existujúceho stavu a vybavenia je v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa. Konštrukcie, ktoré v danom podlaží sa nevyskytujú alebo neuvažujú, nie sú uvádzané.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - 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; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- 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, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie naviac - SDK podhl'ad montovaný priamo na profily CD+UD, SDK doska štandard A - hr. 12,5mm;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	Kzp
1. PP	1962	5,00*5,00+1,231*1,967	27,42	120/27,42=4,376
1. NP	1962	16,086*9,000+(1,815+11,620)*1,626+3,327*4,78 2+1,231*1,967	184,95	120/184,95=0,649

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	-	425
3	Podmurovka		
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	200
4	Murivo		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-

	7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	-	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	-	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150	-
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
30	Rozvod vody		
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	-
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
	Spolu	3950	5830

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.4 bm)	-	187
37	Vnútorne vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	20
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	60
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25

40	Vnútorné obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Konštrukcie navyše		
	SDK podhl'ad montovaný priamo na profily CD+UD, SDK doska štandard A - hr. 12,5mm (5 m ²)	-	10
	Spolu	-	1122

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3950 + 0 \cdot 4,376) / 30,1260$	131,12
1. NP	$(5830 + 1122 \cdot 0,649) / 30,1260$	217,69

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1962	63	42	105	60,00	40,00
1. NP	1962	63	42	105	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1962		
Východisková hodnota	$131,12 \text{ €/m}^2 \cdot 27,42 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 1,00$	13 773,63
Technická hodnota	40,00% z 13 773,63	5 509,45
1. NP z roku 1962		
Východisková hodnota	$217,69 \text{ €/m}^2 \cdot 184,95 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 1,00$	154 242,82
Technická hodnota	40,00% z 154 242,82	61 697,13

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	13 773,63	5 509,45
1. nadzemné podlažie	154 242,82	61 697,13
Spolu	168 016,45	67 206,58

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Hospodársky objekt na pozemku parc. č.: C KN 94,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



A. Stavebno-technický popis:

Ide o samostane stojaci hospodársky objekt situovaný v zadnej dvornej časti nehnuteľnosti. Objekt je jednopodlažný.

A.1 Dispozičné riešenie:

Z dispozičného hľadiska objekt obsahuje:

- bývalý priestor na chov domácich zvierat, v súčasnosti sa využíva na skladové účely;

A.2 Konštrukčné prevedenie:

Technické riešenie:

Základy sú vytvorené ako základové pásy pod nosnými vertikálnymi stenami. Vertikálny nosný systém tvoria obvodové murované steny z tvárnic. Stropná konštrukcia sa nevyskytuje. Zastrešenie je sedlovou strechou. Krov tvoria drevené prvky. Krytina je z hladkého

pozinkovaného plechu. Úprava vonkajších povrchov je striekaný brizolit s povrchovou maľovkou. Úprava vnútorných povrchov je vápennými hladkými omietkami s maľovkou. Podlahy sú z betónovej mazaniny. Dvere sú drevené zvlakové. Okná sú jednoduchého zasklenia.

Vnútorné rozvody:

Elektroinštalácia - je svetelná.

Vnútorné vybavenie:

Bez rozvodov.

Vek a opotrebovanie stavby:

Vek stavby je 2025 - 1970 = 55 rokov a tento vek zodpovedá konštrukčnému aj materiálovému prevedeniu a je základným vekom stavby pre účel ohodnotenia.

Objekt je v posledných rokoch neudržiavaný, o čom svedčí aj stupeň chátrania konštrukčných prvkov a úroveň údržby a obnovy prvkov krátkodobej životnosti.

Vzhľadom na vek stavby (55 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k dátumu ohodnotenia, konštrukčné vyhotovenie a zistený stavebno-technický stav pri obhliadke, je opotrebenie stavby vypočítané lineárnou metódou za predpokladu celkovej základnej životnosti odhadovej na 80 rokov.

Detailnejší popis objektu, jeho existujúceho stavu a vybavenia je v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa. Konštrukcie, ktoré v danom podlaží sa nevyskytujú alebo neuvažujú, nie sú uvádzané. Umiestnenie stavby:

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

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 [m²]	k _{ZP}
1. NP	1970	6,584*3,638	23,95	18/23,95=0,752

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	$(4395 + 0 * 0,752) / 30,1260$	145,89

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$145,89 \text{ €/m}^2 \cdot 23,95 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 1,00$	13 385,76
Technická hodnota	$31,25\% \text{ z } 13\,385,76$	4 183,05

2.3 PLOTY

2.3.1 Plot od ulice a okolo predzáhradky na pozemku parc. č.: C KN 94,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: **Dúbravka**, okres: Michalovce;

**A. Stavebno-technický popis:**

Oplotenie nehnuteľnosti od ulice obce a oplotenie predzáhradky.

A.1 Konštrukčné prevedenie:

Základy sú z kameňa a betónu. Po celej dĺžka plotu je vyhotovená betónová podmurovka. Plotová výplň je z poplastovaného pletiva v kovovom ráme. Pre vstup a vjazd vozidiel sú v plote osadené 1 kus vrátok (ulica) a 1 kus vrát z kovových prvkov. Celková dĺžka plotu je 46,64 m. Výška pohľadovej výplne plotu je 1,00 m.

A.2 Vek a opotrebovanie plotu:

Pre výpočet veku plotu boli použité údaje získané od majiteľky susednej nehnuteľnosti. Plot bol postavený v roku 1965. Pohľadová výplň je z roku 2015. Vek ku dňu ohodnotenia je 2025 - 1965

= 60 rokov. Obhliadkou neboli boli zistené poškodenia podmurovky. Plot nevyžaduje nátery kovových častí oplotenia.

Predpokladaná základná životnosť (ZZ) plotov (JKSO 815 2) „podľa konštrukcie“ je 30 - 50 rokov.

Vzhľadom na vek plotu (60 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k času ohodnotenia a konštrukčné prevedenie, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť plotu ako celku, stanovená odborným odhadom na 75 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	46,64m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	46,64m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	39,42m 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:

$$10,240 + 15,177 + 7,229 + 1,766 + 0,872 + 6,496 + 4,864 = 46,64 \text{ m}$$

Pohľadová plocha výplne:

$$39,42 \cdot 1,00 = 39,42 \text{ m}^2$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

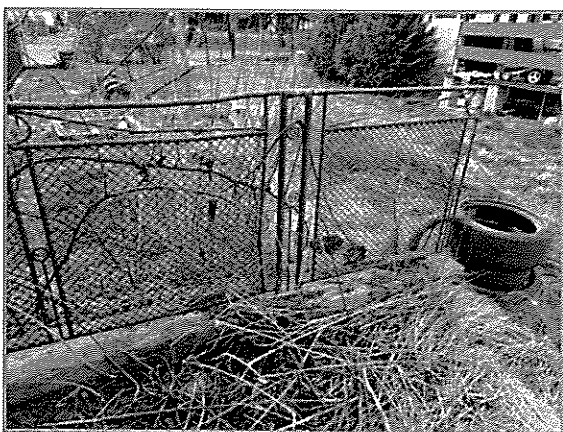
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice a okolo predzáhradky, parc. č. C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka	1965	60	15	75	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(46,64\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 39,42\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,831 * 1,00$	13 274,77
Technická hodnota	20,00 % z 13 274,77 €	2 654,95

2.3.2 Plot vo dvore z kovových profilov na pozemku parc. č.: C KN 94, obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;

**A. Stavebno-technický popis:**

Predmetom ohodnotenia je pozostatok bývalého plotu oddel'ujúci nádvorie od záhradnej časti nehnuteľnosti na pozemku parcele č. C KN 94.

A.1 Konštrukčné prevedenie:

Základy sú vyhotovené počas celej dĺžky plotu v podmurovke z lomového kameňa. Plotová výplň je z pozinkovaného pletiva v kovovom ráme. Plot nemá vyhotovené vrátka ani vráta. Celková dĺžka plotu je 6,00 m. Výška pohľadovej výplne plotu je 1,00 m.

A.2 Vek a opotrebovanie plotu:

Pre výpočet veku plotu boli použité údaje získané od majiteľky susednej nehnuteľnosti. Plot bol postavený v roku 1965. Vek ku dňu ohodnotenia je $2025 - 1965 = 60$ rokov.

Plot je v degradovanom stave.

Predpokladaná základná životnosť (ZZ) plotov (JKSO 815 2) „podľa konštrukcie“ je 30 - 50 rokov.

Vzhľadom na vek plotu (60 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k času ohodnotenia a konštrukčné prevedenie, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť plotu ako celku, stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	6,00m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	6,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			40,33 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	6,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu:

6,00 m

Pohľadová plocha výplne:

$6,00 * 1,00 = 6,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

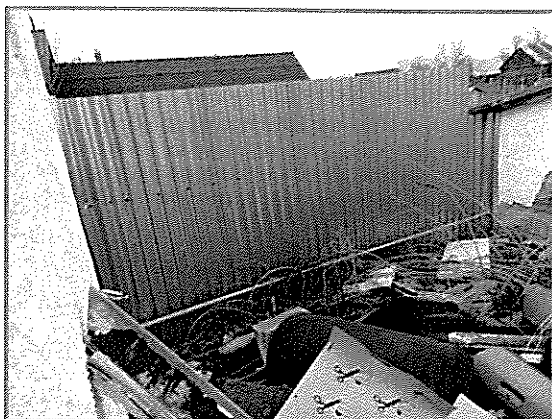
 $k_M = 1,00$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vo dvore z kovových profilov, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,00\text{m} * 40,33 \text{ €/m} + 6,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,831 * 1,00$	1 342,84
Technická hodnota	14,29 % z 1 342,84 €	191,89

2.3.3 Plot obvodový – plechový na pozemku parc. č.: C KN 94,
 obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: **Dúbravka**, okres: Michalovce;
**A. Stavebno-technický popis:**

Plot zabezpečuje pozdĺžne oplotenie nehnuteľnosti od suseda po hranici pozemku parc. č. C KN 94. Ohraničuje nehnuteľnosť zo severnej strany.

A.1 Konštrukčné prevedenie:

Plot má betónové základy vyhotovené len okolo vertikálnych nosných kovových stĺpikov a pohľadovú výplň plotu tvorí vlnitý plech. Dĺžka plotu je: 4,47 m. Výška pohľadovej výplne plotu od úrovne terénu je: 2,00 m. V plote nie sú osadené vráta ani vrátka.

A.2 Vek a opotrebovanie plotu:

Pre výpočet veku plotu boli použité údaje získané od majiteľky susednej nehnuteľnosti. Plot bol postavený v roku 2015. Vek ku dňu ohodnotenia je 2025 – 2015 = 10 rokov. Predpokladaná

základná životnosť (ZZ) plotov (JKSO 815 2) „podľa konštrukcie“ je 30 - 50 rokov. Vzhľadom na vek plotu (10 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k času ohodnotenia a konštrukčné prevedenie, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť plotu ako celku, stanovená odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	4,47m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	8,94m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu:

 $4,466 = 4,47 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne:

 $4,47 * 2,00 = 8,94 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

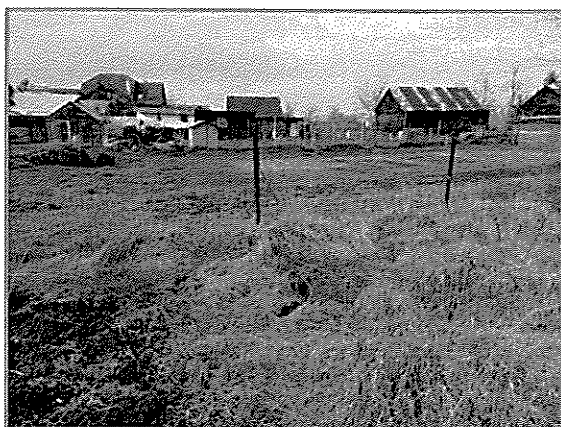
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot obvodový - plechový, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	2015	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(4,47\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 8,94\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 3,831 * 1,00$	791,16
Technická hodnota	75,00 % z 791,16 €	593,37

2.3.4 Ploty zo strojového pletiva na pozemku parc. č.: C KN 94 a C KN 95,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: **Dúbravka**, okres: Michalovce;

**A. Stavebno-technický popis:**

Ploty zabezpečuje pozdĺžne a priečne oplotenie záhrady.

A.1 Konštrukčné prevedenie:

Ploty majú betónové základy vyhotovené len okolo nosných kovových stĺpikov a pohľadovú výplň plotu tvorí drôtená výplň zo strojového pletiva. Dĺžka plotov je: 79,33 m. Výška pohľadovej výplne plotov od úrovne terénu je: 1,50 m. V plote sú osadené 1* vráta.

A.2 Vek a opotrebovanie plotov:

Pre výpočet veku plotu boli použité údaje získané od majiteľky susednej nehnuteľnosti. Ploty boli postavené v roku 1965. Vek ku dňu ohodnotenia je 2025 – 1965 = 60 rokov. Predpokladaná základná životnosť (ZZ) plotov (JKSO 815 2) „podľa konštrukcie“ je

30 - 50 rokov. Vzhľadom na vek plotov (60 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k času ohodnotenia a konštrukčné prevedenie, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť plotov ako celku, stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: Zex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	79,33m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	119,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: $1,310+2,820+44,750+6,948+6,498+8,502+8,502 = 79,33 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $79,33 * 1,50 = 119,00 \text{ m}^2$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ploty zo strojového pletiva, parc. č. C KN 94 a 95, k. ú. Dúbravka	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(79,33\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 119,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,831 * 1,00$	8 417,21
Technická hodnota	14,29 % z 8 417,21 €	1 202,82

2.4 STUDNE

2.4.1 Studňa – kopaná na pozemku parc. č.: C KN 94,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: **Dúbravka**, okres: Michalovce;

**A. Stavebno-technický popis**

Studňa je situovaná v prednej dvornej časti nehnuteľnosti na pozemku parc. č.: C KN 94.

A.1 Konštrukčné prevedenie

Ide o kopanú studňu vyhotovenú z betónových skruží s betónovým okrúhlym poklopom. Priemer kopanej studne je 1000 mm. Hĺbka studne je 8,0 m.

A.2 Vek a opotrebovanie studne

Pre výpočet veku kopanej studne boli použité údaje získané od majiteľky susednej nehnuteľnosti a porovnané s použitým materiálom. Studňa je užívaná od roku 1960. Vek ku dňu ohodnotenia je 2025 - 1960 = 65 rokov. Vek 65 rokov zodpovedá konštrukčnému aj materiálóvemu prevedeniu a je vekom studne

pre účel ohodnotenia.

Predpokladaná základná životnosť (ZZ) studne (JKSO 825 7) „kopanej“ je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	8 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
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

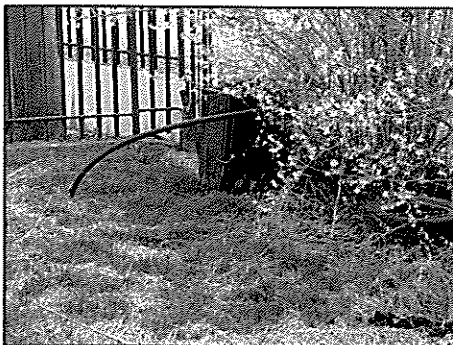
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa - kopaná, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	1960	65	35	100	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 3\text{m}) \cdot 3,831 \cdot 1,00$	3 275,81
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 3\,275,81 \text{ €}$	1 146,53

2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.5.1 Vodovodná prípojka - z verejného vodovodu na pozemku parc. č.: C KN 94, obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;

**Stavebno-technický popis:**

Vodovodná prípojka je len pritiahnutá na pozemok parc. č.: C KN 94. Rodinný dom nie je na verejný vodovod napojený. Vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná 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: 3,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka z verejného vodovodu, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	2015	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	476,84
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 476,84 \text{ €}$	381,47

2.5.2 Vodovodná prípojka zo studne na pozemku parc. č.: C KN 94,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;

Stavebno-technický popis:

Napojenie rodinného domu na rozvod z vlastnej studne vyhotovené z pozinkovaného oceleového potrubia DN 25 mm. Dĺžka prípojky od studne až k zaústeniu do suterénu rodinného domu umiestnenej v teréne pod zemou a parcele č.: C KN 94 je 24,46 bm. Podľa informácie poskytnutej majiteľom nehnuteľnosti, vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 1975. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $5,000+15,442+4,018 = 24,46 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

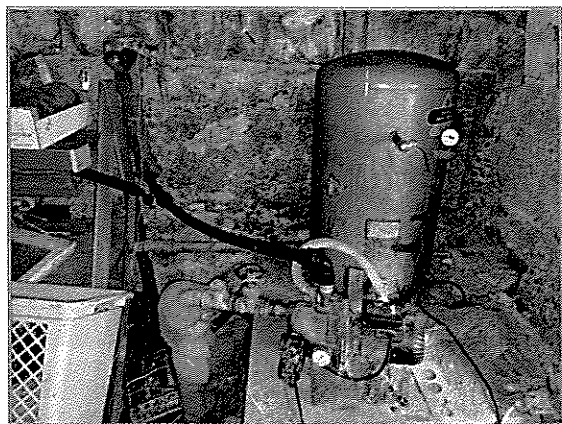
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,46 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	5 537,10
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 5 537,10 \text{ €}$	923,03

2.5.3 Domáca vodáreň na pozemku parc. č.: C KN 94,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



Stavebno-technický popis:

Predmetom hodnotenia je domáca vodáreň situovaná v I. podzemnom podlaží rodinného domu. Domáca vodáreň bola inštalovaná v roku 1975. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)

Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1,00 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,831 * 1,00$	845,65
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 845,65 \text{ €}$	140,97

2.5.4 Kanalizačná prípojka – verejný rozvod na pozemku parc. č.: C KN 94, obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;

Stavebno-technický popis:

Napojenie hygienických zariadení (vane, umývadiel, WC) a kuchyne na verejnú zbernú kanalizačnú sústavu. Plastové potrubie DN 150 mm o celkovej dĺžke 38,99 bm inštalované v zemi od bývalej kotolne smerom na verejnú zbernú sústavu cez revíznú šachtu. Podľa informácie obdržanej od majiteľky susednej nehnuteľnosti, kanalizačná prípojka – verejný rozvod bola zrealizovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $0,586+27,774+10,631 = 38,99 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka - verejný rozvod, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,99 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	4 239,14
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 4 239,14 \text{ €}$	3 532,48

2.5.5 Revízná kanalizačná šachta na pozemku parc. č.: C KN 94,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: **Dúbravka**, okres: Michalovce;

**Stavebno-technický popis:**

Revízná kanalizačná šachta slúži na kontrolu dlhšej kanalizačnej prípojky. Revízná šachta je prefabrikovaná plastová. Podľa informácie obdržanej od majiteľky susednej nehnuteľnosti, revízná kanalizačná šachta bola zrealizovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1,00 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

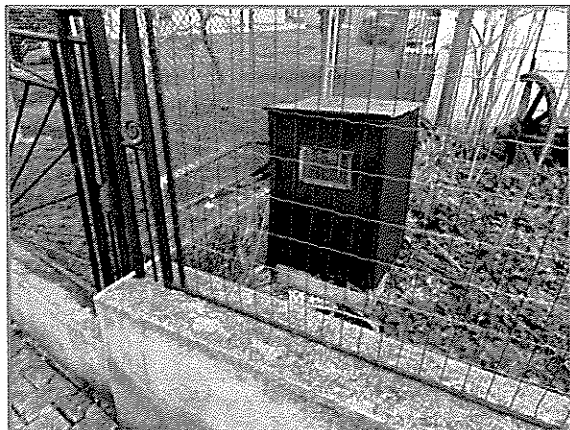
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízná kanalizačná šachta, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,831 * 1,00$	1 163,55
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 1 163,55 \text{ €}$	969,59

2.5.6 Prípojka zemného plynu na pozemku parc. č.: C KN 94,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: **Dúbravka**, okres: Michalovce;

**Stavebno-technický popis:**

Napojenie rodinného domu na miestnu rozvodnú sieť, ocel'ové potrubie DN 25 mm. Plynová prípojka zabezpečuje zásobovanie rodinného domu plynom. Dĺžka prípojky od hranice pozemku cez predzáhradku po rodinný dom je spolu 10,23 bm. Podľa informácie obdržanej od majiteľa nehnuteľnosti, plynová prípojka bola zrealizovaná v roku 1992. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná 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: $10,234 = 10,23 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,23 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	552,99
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 552,99 \text{ €}$	188,02

2.5.7 Elektrická prípojka – hospodársky objekt na pozemku parc. č.: C KN 94, obec: DÚBRÁVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;

**Stavebno-technický popis:**

Predmetom hodnotenia je elektrická prípojka pre hospodársky objekt. Elektrická káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm o celkovej dĺžke 5,78 bm. Elektrická prípojka pre hospodársky objekt bola zrealizovaná v roku 1970. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 65 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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $4,270 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka - hospodársky objekt, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	1970	55	10	65	84,62	15,38

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,27 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,831 * 1,00$	157,53
Technická hodnota	15,38 % z 157,53 €	24,23

2.5.8 Spevnené plochy – kamenná plocha na pozemku parc. č.: C KN 94, obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;
**Stavebno-technický popis:**

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy s kamennou povrchovou úpravou kladené na betónový podklad. Spevnené plochy tvoria prístupové plochy v dvornej časti nehnuteľnosti na parc. č.: C KN 94. Celková zastavaná plocha spevnených plôch činí 20,86 m² a podľa informácie majiteľky susednej nehnuteľnosti boli vyhotovené v roku 1990. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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



Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 20,86 m² ZP
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

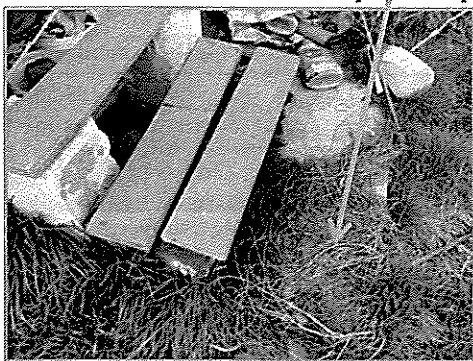
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - kamenná plocha, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	1990	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,86 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	1 962,70
Technická hodnota	12,50 % z 1 962,70 €	245,34

2.5.9 Spevnené plochy – monolitický betón na pozemku parc. č.: C KN 94, obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;
Stavebno-technický popis:

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy z monolitického betónu. Spevnené plochy tvoria prístupové plochy v dvornej časti nehnuteľnosti na parc. č.: C KN 94. Celková zastavaná plocha spevnených plôch činí 4,91 m² a podľa informácie majiteľa boli vyhotovené v roku 1970. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY****Kód JKSO:**

822 2,5 Spevnené plochy
2112 Miestne komunikácie
2111 Cestné komunikácie

Kód KS:**Kód KS2:****ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 4,91 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

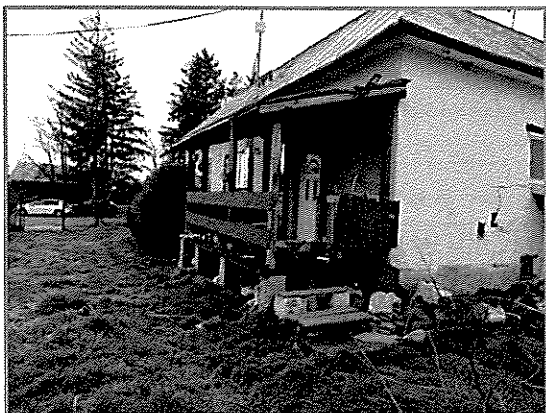
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - monolitický betón, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,91 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	162,33
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 162,33 \text{ €}$	13,52

2.5.10 Terasa na pozemku parc. č.: C KN 94,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;

**Stavebno-technický popis:**

Predmetom ohodnotenia je terasa rodinného domu. Terasa má čiastočnú výplň stien a drevenú konštrukciu s pultovou strechou z pozinkovaného rovného plechu. Na podlahe je OSBD doska. Celková zastavaná plocha terasy je 9,39 m² a podľa informácie majiteľky susednej nehnuteľnosti bola vyhotovená v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:****Kód KS:**

Altánok

Zex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,564 \cdot 2,057 = 9,39 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa, parc. č. C KN 94, k. ú. Dúbravka	2015	10	20	30	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,39 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	3 725,73
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 3\,725,73 \text{ €}$	2 483,94

2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku – parc. č.: C KN 94, - 1. podzemné podlažie a 1. nadzemné podlažie, katastrálne územie: Dúbravka;	168 016,45	67 206,58
Hospodársky objekt na pozemku parc. č.: C KN 94 – 1. nadzemné podlažie, katastrálne územie: Dúbravka;	13 385,76	4 183,05
Ploty		
Plot od ulice a okolo predzáhradky na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	13 274,77	2 654,95
Plot vo dvore z kovových profilov na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1 342,84	191,89
Plot obvodový – plechový na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	791,16	593,37
Ploty zo strojového pletiva na pozemku parc. č.: C KN 94 a 95, kat. územie: Dúbravka;	8 417,21	1 202,82
Celkom za Ploty	23 825,98	4 643,03
Studňa - kopaná na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	3 275,81	1 146,53
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	476,84	381,47
Vodovodná prípojka zo studne na pozemku parc. č.: C KN 94, kat. územie: Dúbravka;	5 537,10	923,03
Domáca vodáreň na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	845,65	140,97
Kanalizačná prípojka – verejný rozvod na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	4 239,14	3 532,48
Revízná kanalizačná šachta na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1 163,55	969,59
Plynová prípojka na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	552,99	188,02
Elektrická prípojka – hospodársky objekt na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	157,53	24,23
Spevnené plochy – kamenná na pozemku parc. č.: C KN 94, kat. územie: Dúbravka;	1 962,70	245,34
Spevnené plochy – monolitický betón na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	162,33	13,52
Terasa na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	3 725,73	2 483,94
Celkom za Vonkajšie úpravy	18 823,56	8 902,59
Celkom:	227 327,56	86 081,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností - celkový popis nehnuteľností:

Ohodnocovaný (posudzovaný) rodinný dom - súpisné číslo: 29 s príslušenstvom stojí a leží na pozemku parc. č.: C KN 94 a nachádza sa v intraviláne (v zastavanom území) obce: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce v individuálnej zástavbe rodinných domov v obytnej zóne mimo centrálného územia obce DÚBRAVKA - vedľa verejnej spevnenej asfaltovej obecnej komunikácie, po ktorej je bežný ruch automobilovej dopravy. V obci DÚBRAVKA nepremáva miestna hromadná doprava. Železničná stanica sa nachádza priamo v obci vo vzdialenosti 964 m – veľmi málo spojov s okolím. Autobusová zastávka je vzdialená okolo 564 m. V uličnej časti sú urobené rozvody verejného vodovodu, plynovod, vzdušné elektrické rozvody nízkeho napätia, telekomunikačné a optické vzdušné rozvody. Splaškové vody je možné odvádzať do verejnej zbernej kanalizačnej sústavy.

Dúbravka leží uprostred *Východoslovenskej nížiny* na starom agradačnom vale *Laborca*. Nadmorská výška v strede obce je 106 m n. m., v chotári 102-110 m n. m. Východná časť odlesneného chotára tvorí rovina, prechádzajúca smerom na západ do *Malčickej sprásovej tabule*.

Nehnuteľnosť obkolesuje z čelnej strany ulica obce - západná strana, z južnej strany je nádvorie - dvor a z východnej strany je záhradná časť, na severnej strane je susedná nehnuteľnosť.

Rodinný dom je súčasťou kombinovanej zástavby samostatne stojacích rodinných domov s dvorom vedľa domu a za domom s veľmi dobrým napojením prostredníctvom verejnej asfaltovej spevnenej obecnej komunikácie na centrum obce a štátnymi asfaltovými komunikáciami na okolité mestá a obce.

Pozemky na ktorých je nehnuteľnosť s príslušenstvom v danej lokalite situovaná sa nachádzajú v rovinatom teréne.

Príslušenstvom domu sú: hospodársky objekt, studňa, ploty a vonkajšie úpravy.

Orientácia v pozdĺžnom smere je:

- západ (predná strana domu – uličná strana nehnuteľnosti + predzáhradka), východ (zadná strana domu, záhrada);
- pohľady z hľadiska svetových strán na rodinný dom - predný od ulice (Západný), zo záhrady (Východný), od suseda z pravej strany (Severný), z nádvoria (Južný);

Rodinný dom je napojený na tieto inžinierske siete: vodovodná prípojka z verejného obecného vodovodu je dotiahnutá na pozemok parc. č.. C KN 94 za uličné oplatenie, dom však nie je na verejný vodovod napojený, zásobovanie vodou je z vlastnej studne cez domácu vodáreň, elektro NN je zabezpečené vzdušnou káblovou prípojkou, plynovod je z verejného obecného rozvodu. Splaškové vody odvádza kanalizačná prípojka cez revíziu šachtu do verejnej zbernej kanalizačnej sústavy.

Bezprostredné okolie ohodnocovanej nehnuteľnosti je zaťažené bežným hlukom, otrasmi a prachom od dopravy v uličnom profile.

Nezamestnanosť v obci a v regióne (okres Michalovce) je v súčasnosti okolo 10 %.

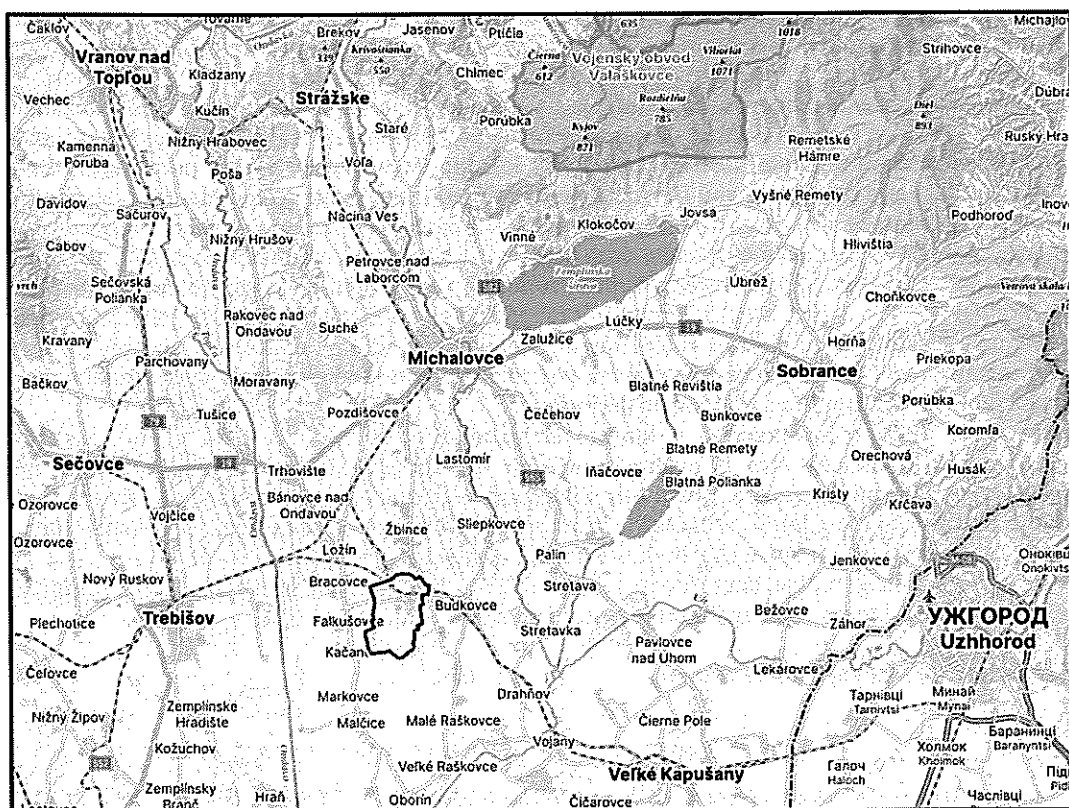
Počet obyvateľov obce Dúbravka: 659 k 31.12.2023;

Infraštruktúra

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Futbalové ihrisko
- Verejný vodovod
- Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Materská škola
- Vlaková zastávka

Poloha nehnuteľnosti v obci, situácia širších vzťahov a lokalizačná poloha obce Dúbravka v regióne je vidieť na priložených mapkách:



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je svojím umiestnením a súčasným technicko-konštrukčným prevedením určená pre využitie na rodinné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností - (závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou):

Pre plnohodnotné užívanie sú potrebné stavebné zásahy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001 (ISBN: 80-7100-827-3)". Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb v ostatných obciach, ktorý je v rozpätí 0,20 až 0,30. V prípadoch ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Ohodnocovaná (posudzovaná) nehnuteľnosť sa nachádza v obci DÚBRAVKA v okrese Michalovce, kde v súčasnej dobe je možné hovoriť o rovnováhe ponuky a dopytu. Nehnuteľnosť sa nachádza v zóne obce, kde je dominantnou funkciou bývania. Súčasný technický stav hlavnej stavby je zachovalý – nehnuteľnosť vyžaduje nielen bežnú údržbu ale aj opravu, či výmenu niektorých konštrukčných prvkov krátkodobej životnosti na zvýšenie štandardu užívania. Príslušenstvo hlavnej stavby tvoria: vedľajšia stavba hospodárskeho objektu, ploty, studňa a vonkajšie úpravy, so zvýšeným vplyvom na celkovú hodnotu nehnuteľnosti. Ide o nehnuteľnosť (rodinný dom), ktorý je samostatne stojaci, má predzáhradku, nádvorie okolo a za domom a záhradu za predným nádvorím. Postavený a užívaný je od roku 1962. Menej účelné dispozičné riešenie jednotlivých podlaží domov s ohľadom na funkčnosť a využiteľnosť jednotlivých miestností a priestorov. Pracovné možnosti obyvateľstva v okrese Michalovce sú pomerne slušné – nezamestnanosť je okolo 10 %. Dom sa nachádza v obci s počtom obyvateľov okolo 659. Orientácia stavby k svetovým stranám je vhodná i menej vhodná. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinatý. V lokalite sú situované všetky podstatné inžinierske siete v dostatočných kapacitách pre ohodnocovanú (posudzovanú) nehnuteľnosť, vrátane verejnej kanalizácie. Rodinný dom je napojený na tieto inžinierske siete: elektro NN, vodovodná prípojka z verejného obecného vodovodu je dotiahnutá na pozemok parc. č. C KN 94 za uličné oplotenie, dom však nie je na verejný vodovod napojený, zásobovanie vodou je z vlastnej studne cez domácu vodáreň, verejný rozvod zemného plynu. Splaškové vody sú odvádzané kanalizačnou prípojkou do verejnej zbernej kanalizačnej sústavy. Dopravné spojenie s okolím je možné prímestskou autobusovou dopravou a vlakom priamo z obce (veľmi málo spojov s okolím). Rodinný dom je vzdialený približne 564 m od autobusovej zastávky, vlaková zastávka je vzdialená 964 m. Bezprostredné okolie ohodnocovanej nehnuteľnosti je zaťažené bežným hlukom, prašnosťou a otrasmami od dopravy.

Vzhľadom na veľkosť obce, najmä lokalitu v ktorom sa ohodnocovaný rodinný dom v obci nachádza, polohu, typ nehnuteľnosti, jeho technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je priemerný koeficient polohovej diferenciacie (predajnosti) zvolený na úrovni hodnoty 0,35, ktorý zohľadňuje hlavne záujem o kúpu nehnuteľnosti a vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovanej stavby.

Tento sa najviac približuje danej reálnej skutočnosti a situácii na trhu s rodinnými domami v danom mieste a čase.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pdi}	Váha v_i	Výsledok $k_{pdi} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,350	7	2,45
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14

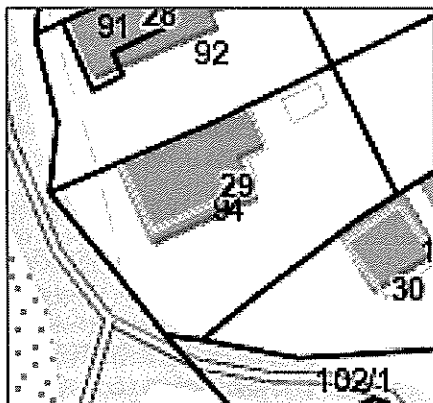
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	83,37

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 83,37 / 180$	0,463
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 86\,081,78 \text{ €} * 0,463$	39 855,86 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

3.2.1.1 List vlastníctva č.: 13 - parcela C KN - Zastavaná plocha a nádvorie,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: **Dúbravka**, okres: Michalovce;

Situačno-technický popis:

Pozemok je situovaný v zastavanom území obce DÚBRAVKA, okres Michalovce a leží v katastrálnom území: Dúbravka. Ohodnocovaný (posudzovaný) pozemok ako aj okolité pozemky sú zastavené stavbami – ide o obytnú zónu obce. Ide o obec s počtom obyvateľov cca 659.

Obec je vzdialená (centrum obce):

- od krajského mesta (Košice - smer západný) cca 67 km (55 minút),
- od okresného mesta (Michalovce - smer severný) cca 17 km (20 minút),
- od najbližšieho mesta (Trebišov - smer juhozápadný) cca 24 km (24 minút).

➤ Pozemok – parcela č.: C KN 94 je evidovaná na liste vlastníctva č.: 13 s právnym druhom pozemku (Zastavaná plocha a nádvorie) a so spôsobom využívania pozemku (kód: 15). Kód spôsobu využívania pozemku uvedený v legende - 15 (pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom), je v súlade so zisteným skutkovým stavom pri obhliadke nehnuteľnosti - ide o pozemok na ktorom sa nachádza hlavná stavba - rodinný dom so súpisným číslom: 29 a ide aj o pozemok na ktorom sa nachádza vedľajšia stavba – samostatne stojaca hospodárska budova;

Zdôvodnenie východiskovej hodnoty a použitých koeficientov:

Z hľadiska všeobecnej situácie (k_s) - ide o pozemok, ktorý sa nachádzajú v obci s počtom obyvateľov okolo 659, zároveň ide o aj o stavebné územie obce a o obytnú zónu;

Z hľadiska intenzity využitia (k_v) - ide o polohu zastavanú rodinnými domami so štandardným vybavením a príslušenstvom. Rovinatý pozemok;

Z hľadiska dopravných vzťahov (k_d) - ide o pozemok s dobrým napojením na miestne a následnej aj štátne asfaltové spevnené verejné cestne komunikácie a centrum obce. Dobrá dostupnosť do okresného mesta a okolitých miest;

Z hľadiska funkčného využitia územia (k_f) - ide obytnú polohu;

Z hľadiska technickej infraštruktúry pozemkov (k_i) - je možné vybavenie pozemku hodnotiť ako pozemky s veľmi dobrou vybavenosťou (miestne rozvody vody, verejná kanalizácia, elektrina, zemný plyn, optika, vlastná studňa);

Povyšujúce faktory (k_z) – zvýšený záujem o kúpu pozemkov vyplývajúci z blízkosti mesta Michalovce (17 km);

Redukujúce faktory (k_r) - neboli zistené;

Pozemok je zaťažený bežným hlukom, prašnosťou a otrasmami od dopravy.

Východisková hodnota bola zvolená na úrovni $VH = 3,32 \text{ Eur/m}^2$, ktorá je stanovená príslušnou Vyhláškou pre ostatné obce s počtom obyvateľov do 5.000 obyvateľov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
C KN 94	zastavaná plocha a nádvorie	873,00	1/1	873,00

Obec:

Dúbravka

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

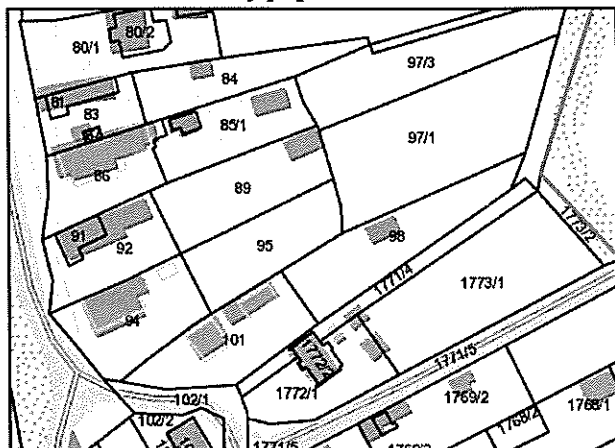
JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	2,5799
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5799$	8,57 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. C KN 94	$873,00 \text{ m}^2 * 8,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 481,61
Spolu		7 481,61

3.2.1.2 List vlastníctva č.: 13 - parcela C KN - Záhrada,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;

Situačno-technický popis:

- od najbližšieho mesta (Trebišov - smer juhozápadný) cca 24 km (24 minút).
- Pozemok –parcela č.: C KN 95 je evidovaná na liste vlastníctva č.: 13 s právnym druhom pozemku (Záhrada) a so spôsobom využívania pozemku (kód: 4). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva - 4 (pozemok, prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny), je v súlade so zisteným skutkovým stavom pri obhliadke. Pozemok tvorí záhradu za domom, je z časti zastavaný príslušenstvom hlavnej stavby.
- Pozemok –parcela č.: C KN 97/ 1 je evidovaná na liste vlastníctva č.: 13 s právnym druhom pozemku (Záhrada) a so spôsobom využívania pozemku (kód: 4). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva - 4 (pozemok, prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny), je v súlade so zisteným skutkovým stavom pri obhliadke. Pozemok tvorí záhradu za domom, je z časti zastavaný príslušenstvom hlavnej stavby.

Zdôvodnenie východiskovej hodnoty a použitých koeficientov:

Z hľadiska všeobecnej situácie (k_s) - ide o pozemky, ktoré sa nachádzajú v obci s počtom obyvateľov okolo 659, zároveň ide o aj o stavebné územie obce a o obytnú zónu;

Z hľadiska intenzity využitia (k_v) - ide o záhradnú polohu za rodinným domom so štandardným vybavením a príslušenstvom. Rovinaté pozemky;

Z hľadiska dopravných vzťahov (k_d) - ide o pozemky s napojením na miestne a následnej aj štátne asfaltové spevnené verejné cestne komunikácie a centrum obce cez predný pozemok nádvoria. Dobrá dostupnosť do okresného mesta a okolitých miest;

Z hľadiska funkčného využitia územia (k_f) - úžitková záhrada v obytnej polohe;

Z hľadiska technickej infraštruktúry pozemku (k_t) - je možné vybavenie pozemkov hodnotiť ako pozemky s veľmi dobrou vybavenosťou (miestne rozvody vody, verejná kanalizácia, elektrina, zemný plyn, optika, vlastná studňa);

Povyšujúce faktory (k_z) - nie sú uplatnené;

Redukujúce faktory (k_r) - neboli zistené;

Pozemky sú zaťažené bežným hlukom, prašnosťou a otrasmi od dopravy.

Východisková hodnota bola zvolená na úrovni $VH = 3,32 \text{ Eur/m}^2$, ktorá je stanovená príslušnou Vyhláškou pre ostatné obce s počtom obyvateľov do 5.000 obyvateľov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
C KN 95	záhrada	824,00	1/1	824,00
C KN 97/ 1	záhrada	1970,00	1/1	1970,00
Spolu výmera				2 794,00

Obec:

Dúbravka

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_d koeficient dopravných vzťahov	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	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. C KN 95	$824,00 \text{ m}^2 * 4,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 839,84
parc. č. C KN 97/ 1	$1 970,00 \text{ m}^2 * 4,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 180,20
Spolu		13 020,04

III. ZÁVER

OTÁZKY ZADÁVATEĽA a ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bol odhad hodnoty nehnuteľnosti - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce:

- STAVBY zapísanej na liste vlastníctva č.: 13:
 - Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku - parcele č.: C KN 94, vrátane príslušenstva;
- POZEMKOV zapísaných na liste vlastníctva č.: 13:
 - parc. č.: C KN 94 (druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 873 m²),
 - parc. č.: C KN 95 (druh pozemku: Záhrada o výmere: 824 m²),
 - parc. č.: C KN 97/ 1 (druh pozemku: Záhrada o výmere: 1 970 m²);

Adresa : obec: DÚBRAVKA – súpisné číslo domu: 29, okres: Michalovce;

Vlastníci : Ennert Erik, rod. , , PSČ , ,
Dátum narodenia:

Užívatelia : v čase obhliadky neobývané;

Výpis z KN : VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 13, vydal:
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 807 Michalovce, obec:
522406 Dúbravka, katastrálne územie: 813451 Dúbravka, dátum vyhotovenia: 12.4.2025, čas
vyhotovenia: 13:21:27, údaje platné k: 11.4.2025 18:00:00;

Hlavné stavby:

Názov	KS / JKSO	ZP (m ²)	Počet podlaží
Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 - 1. podzemné podlažie a 1. nadzemné podlažie, katastrálne územie: Dúbravka;	111 0 / 803 6	1. podzemné podlažie – 27,42; 1. nadzemné podlažie – 184,95;	2
Hospodársky objekt na pozemku parc. č.: C KN 94 - 1. nadzemné podlažie, katastrálne územie: Dúbravka;	127 1/ 127 4/ 815	1. nadzemné podlažie – 23,95;	1

Pozemok:

Identifikácia vlastníckeho dokladu	Názov	Druh pozemku	Výmera [m ²]
List vlastníctva č.: 13, katastrálne územie: Dúbravka;	parc. č.: C KN 94	Zastavaná plocha a nádvorie	873,00
	parc. č.: C KN 95	Záhrađa	824,00
	parc. č.: C KN 97/ 1	Záhrađa	1 970,00
Spolu			3 667,00

ODPOVEDE NA OTÁZKY

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nemožnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre jej nemožnosť dosahovaniu výnosu v danom čase a mieste, je ako jediná vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota rodinného domu s príslušenstvom a pozemkami bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.: 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 16.04.2025, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

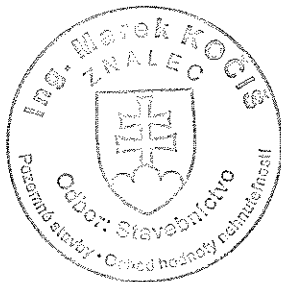
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku – parc. č.: C KN 94 - 1. podzemné podlažie a 1. nadzemné podlažie, katastrálne územie: Dúbravka;	31 116,64
Hospodársky objekt na pozemku parc. č.: C KN 94 – 1. nadzemné podlažie, katastrálne územie: Dúbravka;	1 936,75
Ploty	
Plot od ulice a okolo predzáhradky na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1 229,24
Plot vo dvore z kovových profilov na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	88,85
Plot obvodový – plechový na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	274,73
Ploty zo strojového pletiva na pozemku parc. č.: C KN 94 a 95, katastrálne územie: Dúbravka;	556,91
Spolu za Ploty	2 149,72
Studňa - kopaná na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	530,84
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	176,62
Vodovodná prípojka zo studne na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	427,36
Domáca vodáreň na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	65,27
Kanalizačná prípojka – verejný rozvod na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1 635,54
Revízná kanalizačná šachta na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	448,92
Plynová prípojka na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	87,05
Elektrická prípojka – hospodársky objekt na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	11,22
Spevnené plochy – kamenná na pozemku parc. č.: C KN 94, kat. územie: Dúbravka;	113,59
Spevnené plochy – monolitický betón na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	6,26
Terasa na pozemku parc. č.: C KN 94, katastrálne územie: Dúbravka;	1 150,06
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 121,90
Spolu stavby	39 855,86

Pozemky	
List vlastníctva č.: 13, katastrálne územie: Dúbravka - Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č.: C KN 94 (873 m ²);	7 481,61
List vlastníctva č.: 13, katastrálne územie: Dúbravka - Záhrada - parc. č.: C KN 95 (824 m ²);	3 839,84
List vlastníctva č.: 13, katastrálne územie: Dúbravka - Záhrada - parc. č.: C KN 97/ 1 (1 970 m ²);	9 180,20
Spolu pozemky (3 667,00 m²)	20 501,65
Všeobecná hodnota celkom	60 357,51
Odporúčaná všeobecná hodnota po zaokrúhlení	60 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatštyristo Eur;	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti sú nasledovné:

- Pre plnohodnotné užívanie sú potrebné stavebné zásahy;



Vinné, 16. 04. 2025

Miesto, dátum

Odtlačok úradnej pečiatky

Ing. Marek Kočíš

Podpis znalca

IV. PRÍLOHY

P. č.	Doklad	Formát	Počet strán
IV.1	OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU NA OHODNOTENIE RODINNÉHO DOMU s. č. 29 na parcele č. C KN 94, katastrálne územie: DÚBRAVKA – objednávateľ: U9, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava;	A 4	1
IV.2.1 a IV.2.2	VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.: 13, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, okres: 807 Michalovce, obec: 522406 Dúbravka, katastrálne územie: 813451 Dúbravka, dátum vyhotovenia: 12.4.2025, čas vyhotovenia: 13:21:27, údaje platné k: 11.4.2025 18:00:00;	A 4	2
IV.2.3 a IV.2.4	INFORMÁCIA Z APLIKÁCIE MAPKA na parcelu registra C, 199/ 1, LV 495, vydal: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, kraj: Košický, okres: Michalovce, obec: Dúbravka, katastrálne územie: Dúbravka, dátum: 12.4.2025;	A 4	2
IV.3	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu C KN 94, 95, 97/ 1 – vydal: Okresný úrad v mene ÚGKK SR, okres: Okresný úrad Michalovce, obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, mierka: 1:1000, dátum: 28.02.2025, vyhotovil: Ing. Jana Streňová;	A 4	1
IV.4.1 a IV.4.2	NÁKRES OHODNOCOVANEJ NEHNUTEĽNOSTI – SITUÁCIA A PÔDORYSY STAVIEB – obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce – RODINNÉ DOM – s. č. 29 na parcele č. C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami;	A 4	2
IV.5	POTVRDENIE O VEKU RODINNÉHO DOMU – s. č. 29 postavený na parc. č. C KN 94, kat. územie: DÚBRAVKA, potvrdenie vydal: OBEC, OBECNÝ ÚRAD DÚBRAVKA, okr. Michalovce, pod číslom: 49/2014 v Dúbravke: 26.8.2014;	A 4	1
IV.6.1 až IV.6.16	FOTODOKUMENTÁCIA ohodnocovanej nehnuteľnosti, rodinný dom - súpisné číslo: 29, obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, zaznamenávajúca stavebno-technický stav a vybavenosť hlavnej stavby a jej príslušenstva a situačno-technický stav pozemkov k dátumu: 25.03.2025;	A 4	16
IV.7.1 a IV.7.16	INTERNETOVÉ REALITNÉ PONUKY na predaj pozemkov;	A 4	16
IV.8.1 až IV.8.15	INTERNETOVÉ REALITNÉ PONUKY na predaj rodinných domov;	A 4	15
IV.9.1 až IV.9.3	PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI zo dňa: 25.03.2025;	A 4	3
	SPOLU:		59



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Marek Kočiš
Vinné 72
072 31 Vinné

V Bratislave, dňa 10.03.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
13	Michalovce	Dúbravka	Dúbravka

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
94	873	Zastavaná plocha a nádvorie
95	824	Záhrada
97/1	1970	Záhrada

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
29	94	10 - Rodinný dom/rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 13 v podiele 1/1 je:

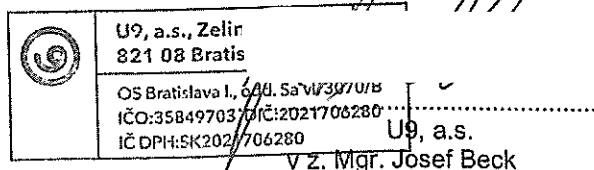
Titul, meno a priezvisko:	Erik Ennert r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia/r.č.:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 25.03.2025 o 14:00 hod.

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

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

S pozdravom



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce
Obec : 522406 Dúbravka
Katastrálne územie : 813451 Dúbravka

Dátum vyhotovenia : 12.4.2025
Čas vyhotovenia : 13:21:27
Údaje platné k : 11.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 13

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
94	873	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
95	824	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
97/1	1970	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
29	94	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	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

1	Ennert Erik r. , , PSC , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3549/14 z.d. 28.11.2014 Čz 112/14	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-67/2025 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z.d.21.2.2025, od dražobníka U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO 35849703, od navrhovateľa dražby Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31320155, čz-17/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

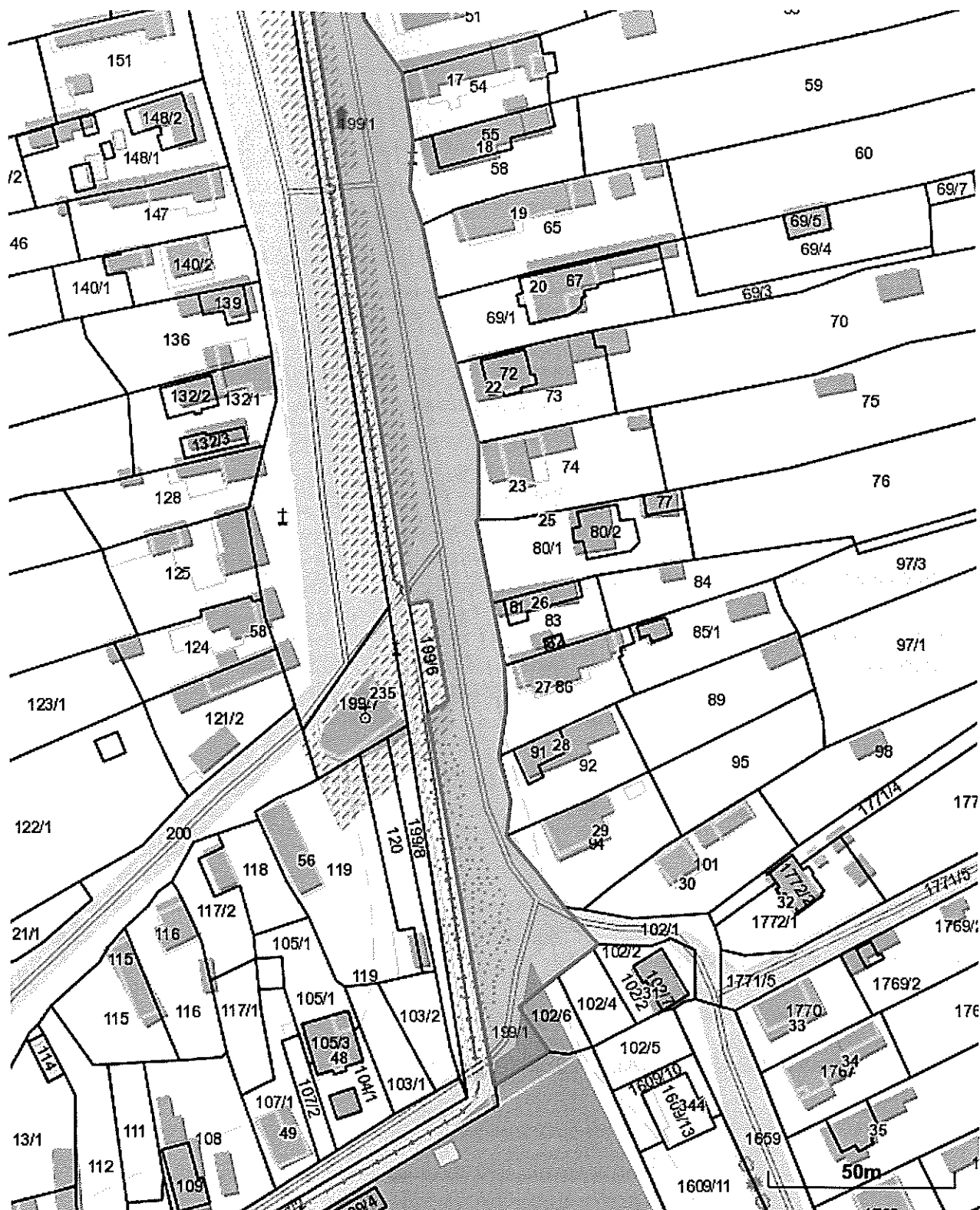
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 na parc.č. 94, 95, 97/1 a rodinný dom č.s. 29 na parc.č. 94 - V 3548/14 z.d. 28.11.2014 Čz 111/14
Vlastník poradové číslo 1	Z-3483/2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 30EX 419/20 z.d.15.11.2023, od Exekútorský úrad Michalovce, E.Štúra 12, 071 01 Michalovce, súd.ex. JUDr.Rudolf Dulina, v prospech Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO 35697270, čz-109/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-3612/2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 30EX 544/21 z.d. 01.12.2023, Exekútorský úrad Michalovce, E.Štúra 12, 071 01 Michalovce, súd.ex. JUDr.Rudolf Dulina, v prospech EOS Slovensko, s.r.o. Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, IČO: 35724803. čz-109/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-1014/2024 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 30EX 268/21 z.d. 3.4.2024, Exekútorský úrad Michalovce, E.Štúra 12, 071 01 Michalovce, súd.ex. JUDr.Rudolf Dulina, v prospech Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO:35776005, č.z.-28/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 199/1

Košický > Michalovce > Dúbravka > k.ú. Dúbravka



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Číslo listu vlastníctva

495

Výmera parcely v m²

8176

Katastrálne územie

Dúbravka

Obec

Dúbravka

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

11. 04. 2025

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

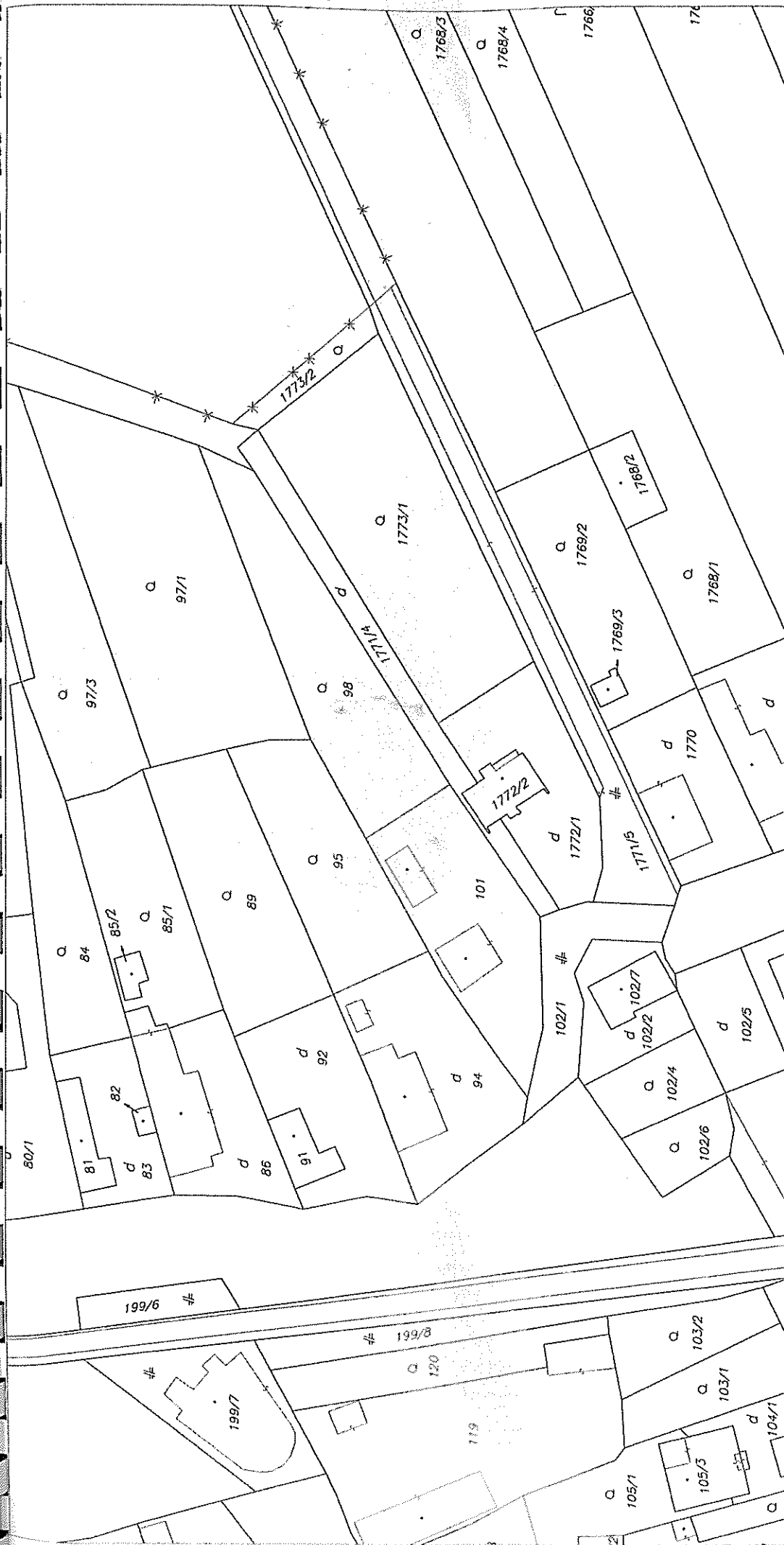
Neexistuje záznam

Stavby (0)

Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

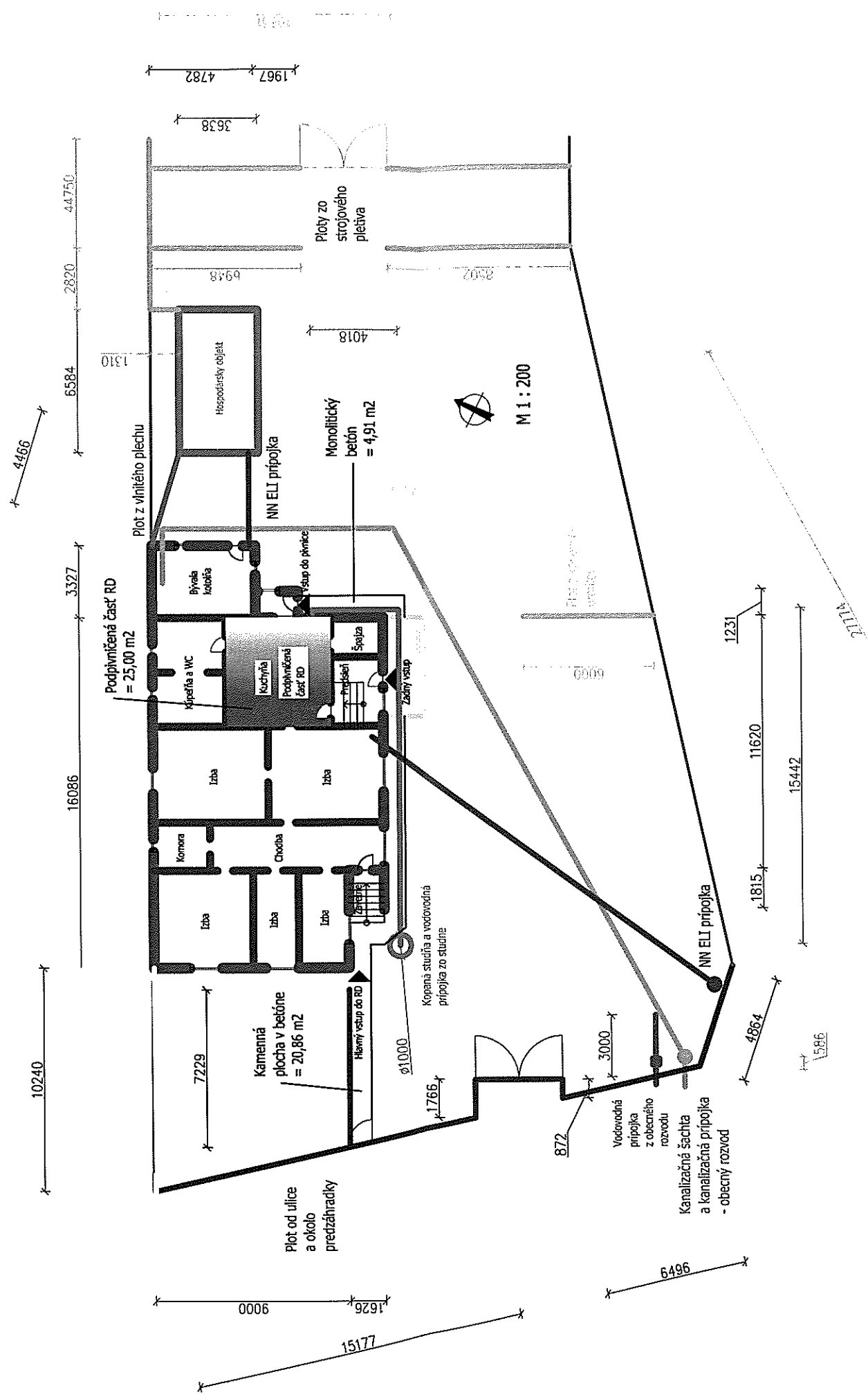
1. Obec Dúbravka, 072 15, Dúbravka, č. 88, SR (Podiel: 1/1)



poplatené v zmysle
§ 17 SR č. 145/1995 Z. z.
opravných poplatkov

Okresný úrad Okresný úrad v meste ÚSKK SR Vyhovilo: Okresný úrad katastrálny odbor	Okres Okresný úrad Michalovce Číslo zákazky K1-814/2025	Obec DÚBRAVKA Vektorová mapa	Kat. územie DÚBRAVKA Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: CKN 94, 95, 97/1			
Vyhotožil Dňa 28.02.2025		Meno Ing. Jana Streňová Pečiatka a podpis	

Rodinný dom - súpisné číslo: 29 - parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami



Obec, Obecný úrad Dúbravka, okr. Michalovce

Č.j.: 49/2014

V Dúbravke 26.8.2014

POTVRDENIE

Obecný úrad v Dúbravke týmto potvrdzuje, že **rodinný dom so s.č. 29, postavený na p.č. 94 k.ú. Dúbravka**, ktorého vlastníčkou je **Štefánia Sklárová**, nar. , trvale bytom , bol postavený v roku **1962**.

Uvedené údaje / rok výstavby / sú na základe vyhlásenia p. **Aleny Berešovej**, nar. , trvale bytom , ktorá je horemenovanej teta.

Toto potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti **Štefánie Sklárovej** a má slúžiť ako úradný doklad .




MVDr. Miroslav Elko
zástupca starostu obce

Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025

– bezprostredné okolie rodinného domu + prístup

- **Rodinný dom** – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

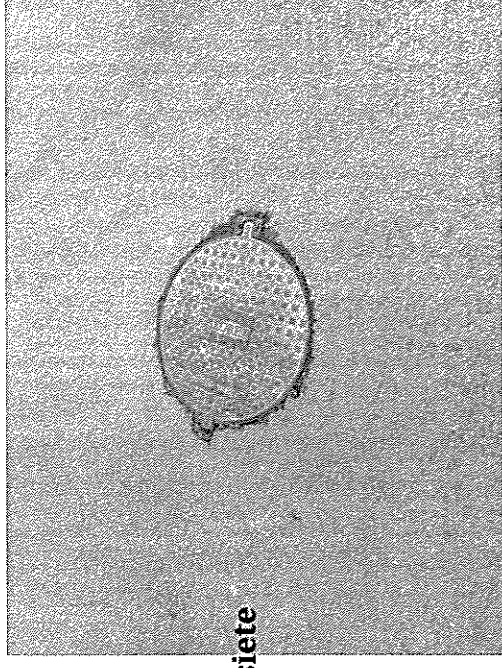
obec: DÚBRÁVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



Okolie – verejná obecná komunikácia – prístup k rodinnému domu - č. parcely C KN 199/ 1 s kódom využívania „22“



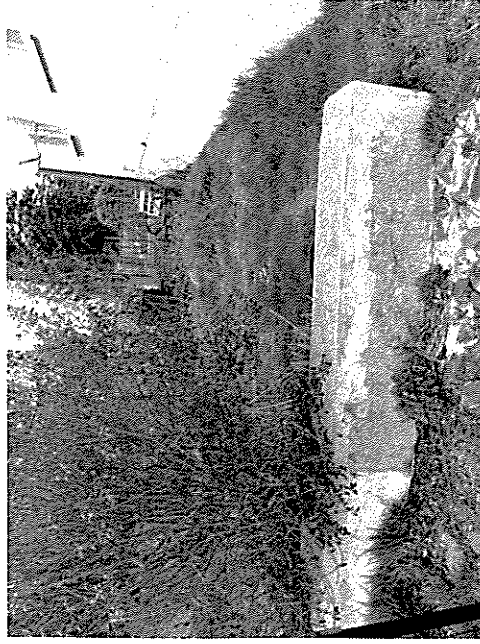
Inžinierske siete



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 25. marca 2025 – nádvorie + predzáhradka + záhrada

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

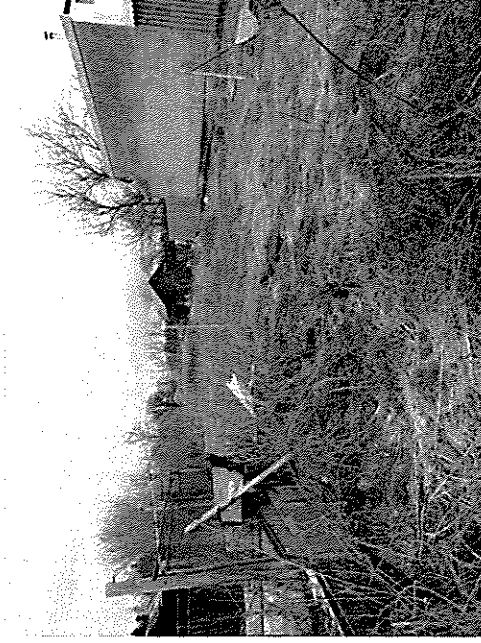
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



Predzáhradka



Záhrada



Zadné nádvorie

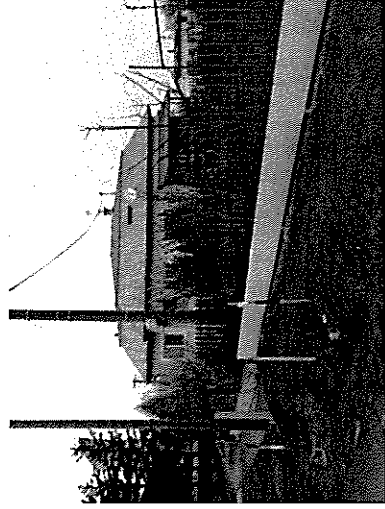
Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – exteriér rodinného domu

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

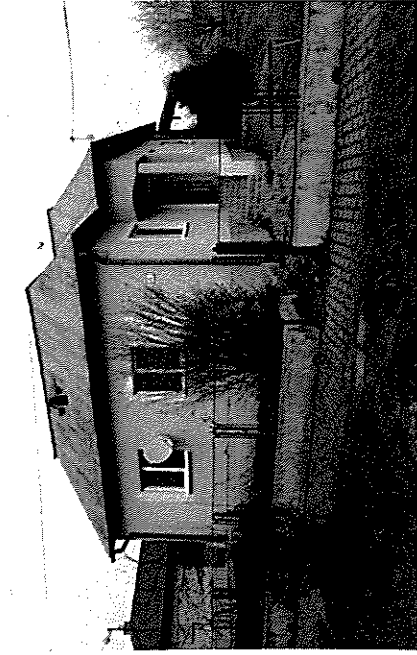
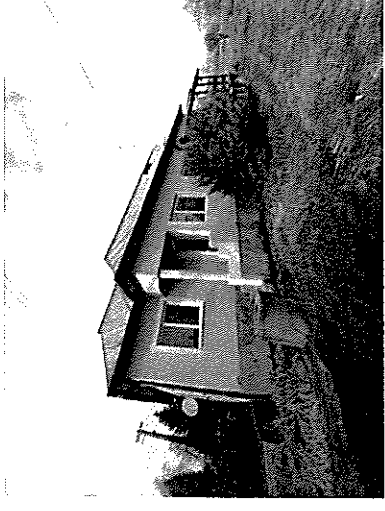
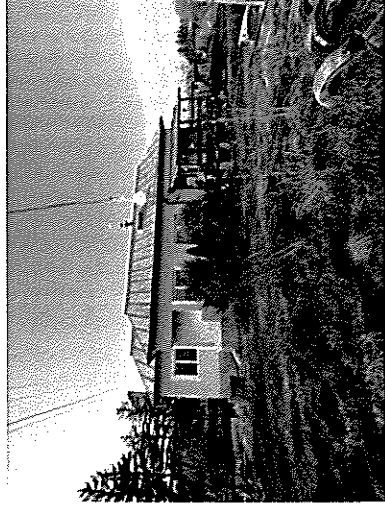
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



Severozápadný pohľad



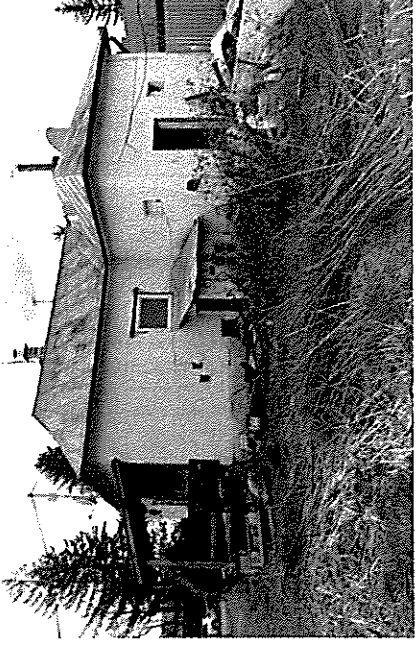
Východný pohľad



Juhozápadný pohľad



Juhovýchodný pohľad

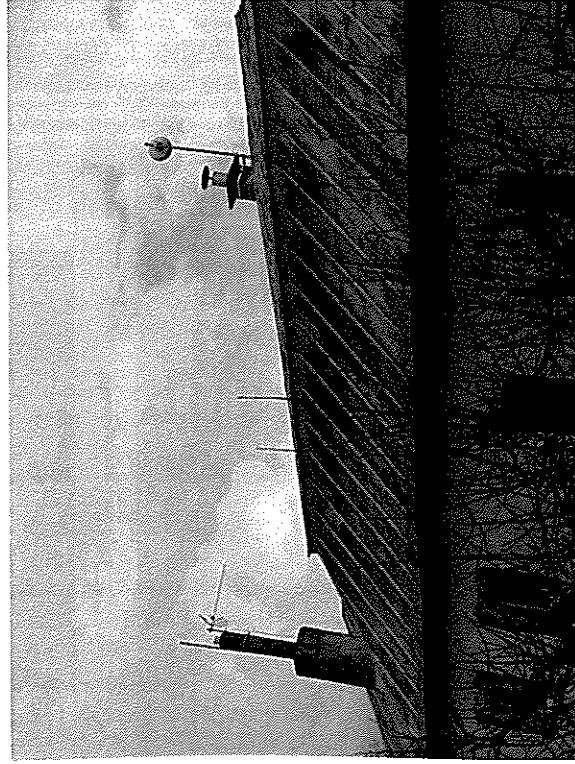
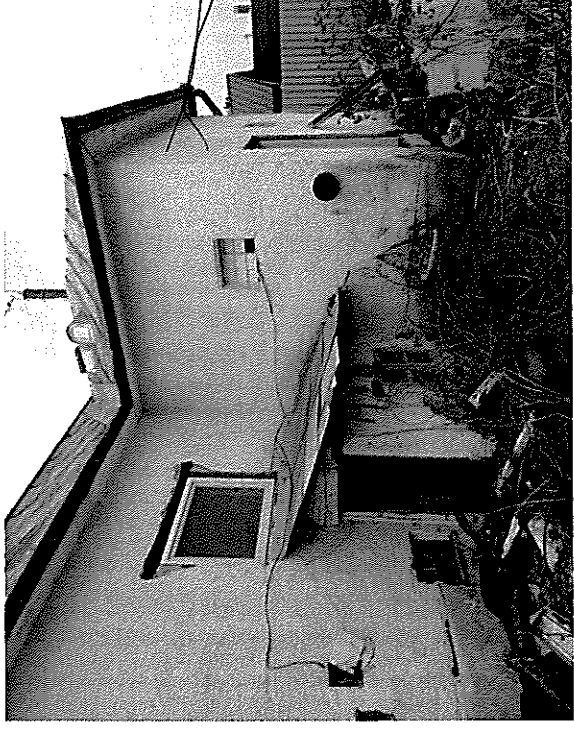


Východný pohľad

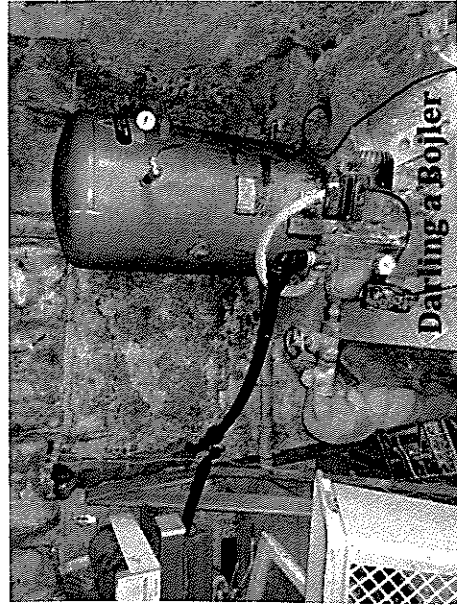
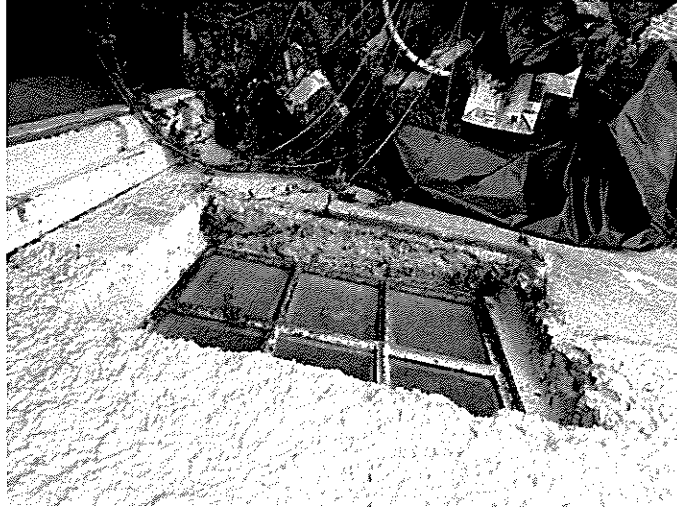
Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – exteriér rodinného domu - detaily

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



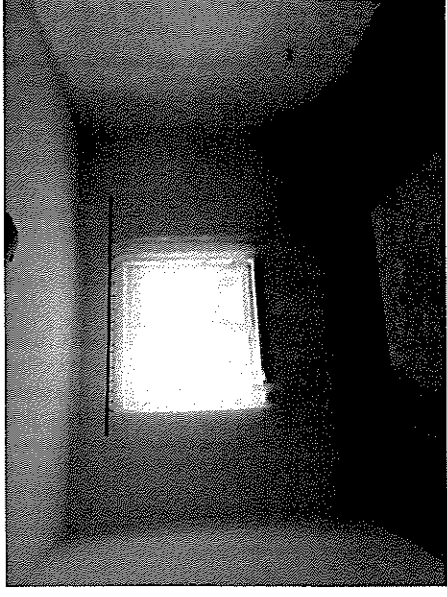
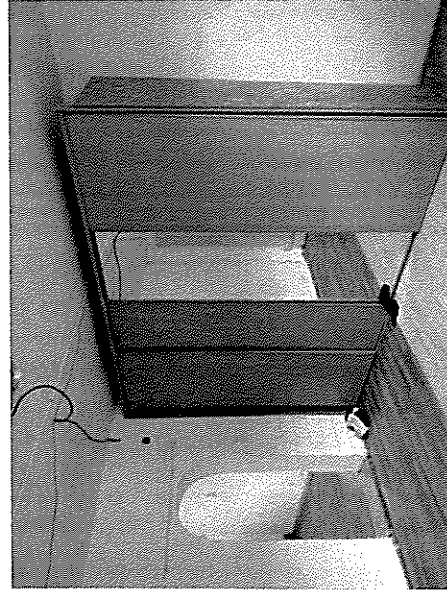
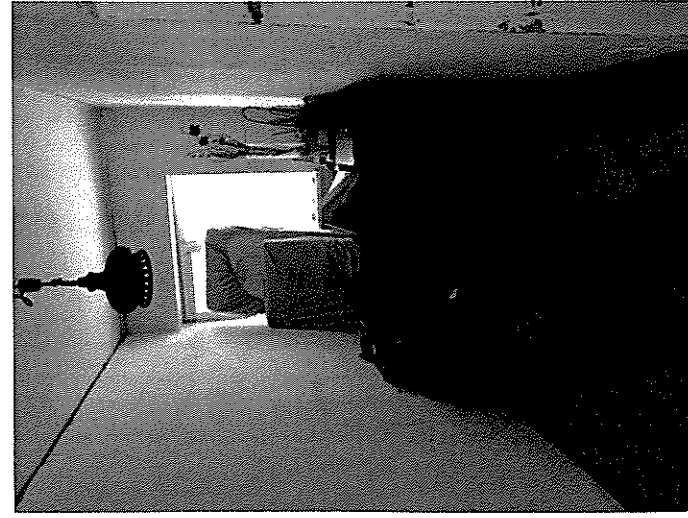
Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca – interiér – 1. podzemné podlažie
- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – interiér – 1. NP – izby – 1. časť

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

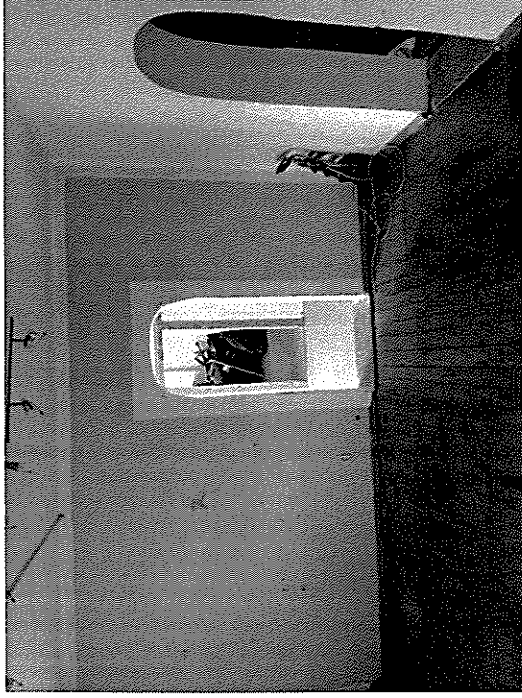
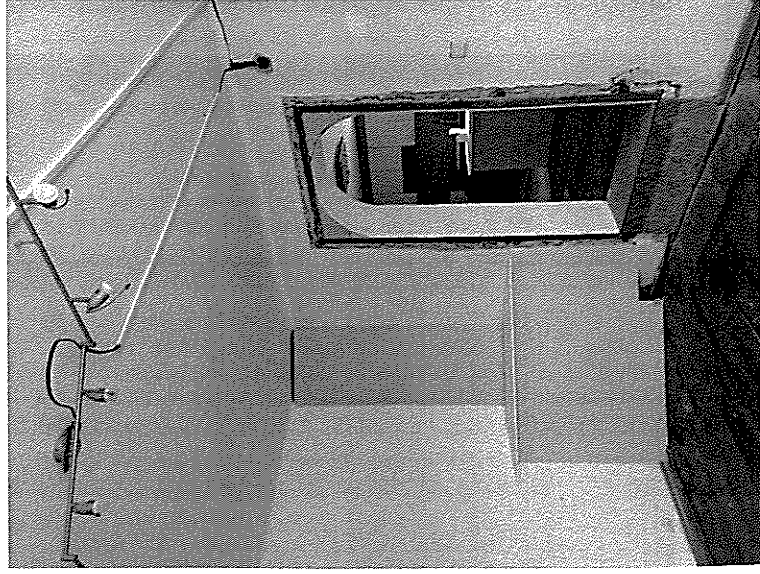
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – interiér – 1. NP – izby – 2. časť

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

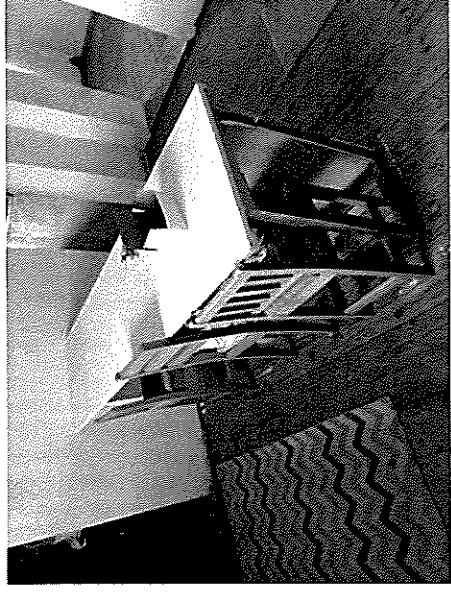
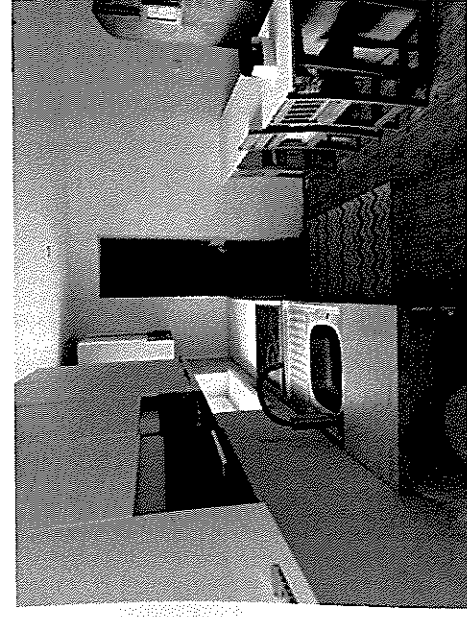
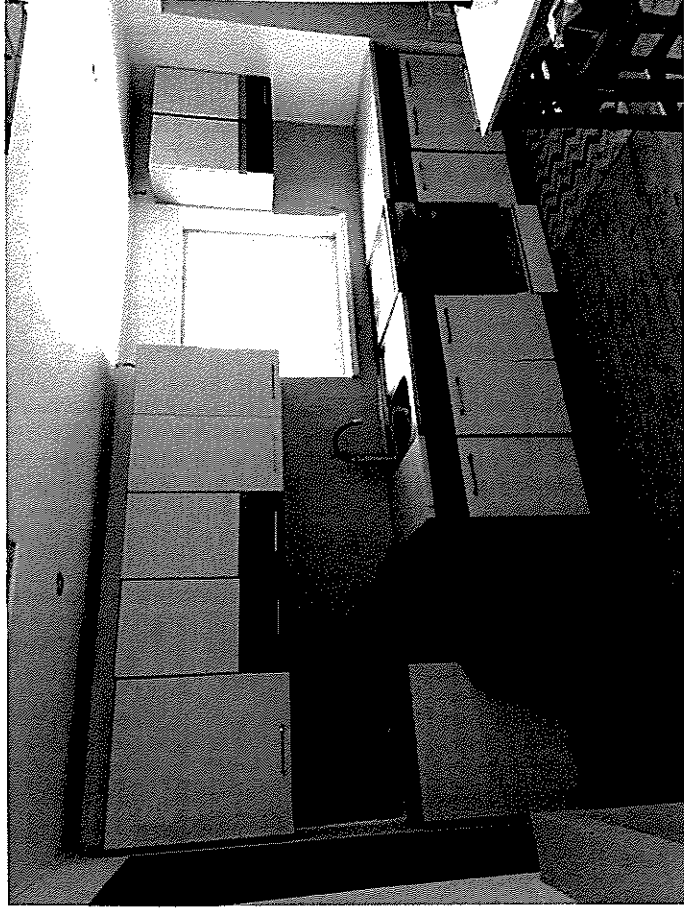
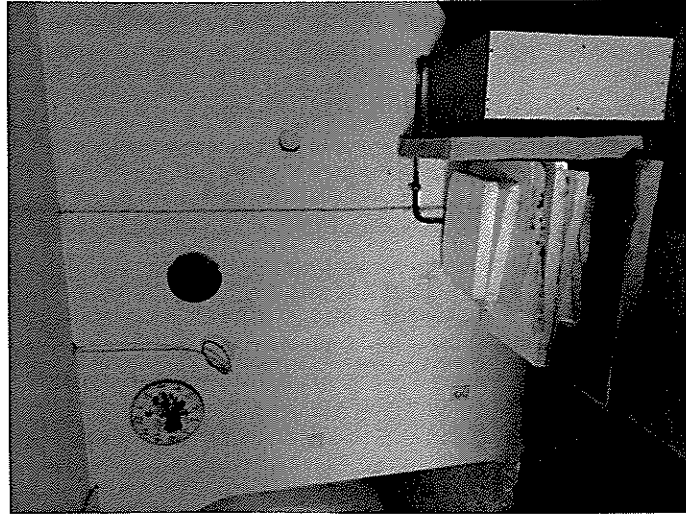
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025– interiér – 1. NP – kuchyňa + špajza

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

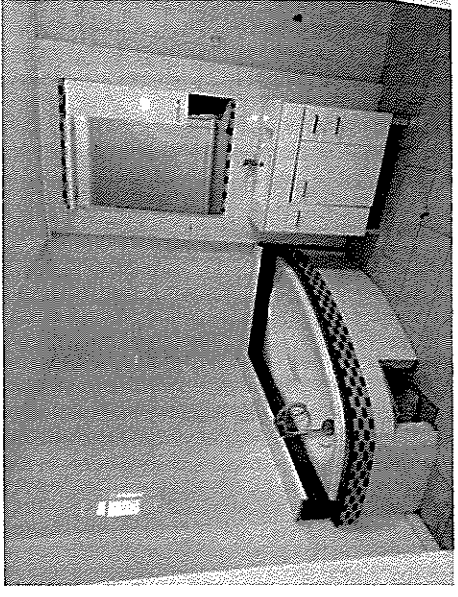
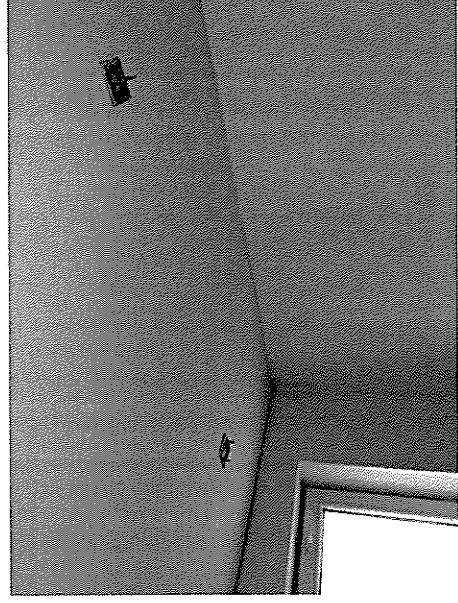
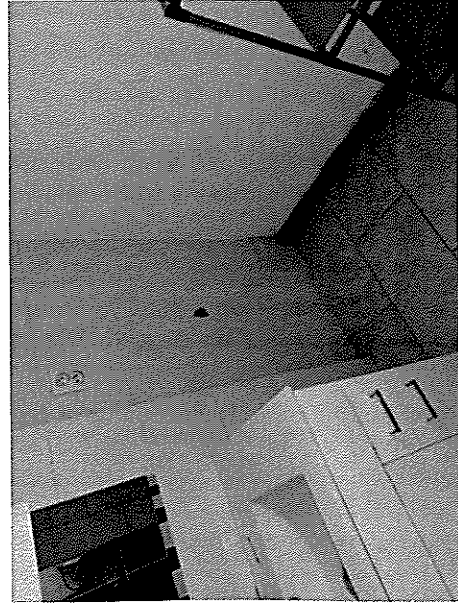
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – interiér – 1. NP – kúpeľňa a WC

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

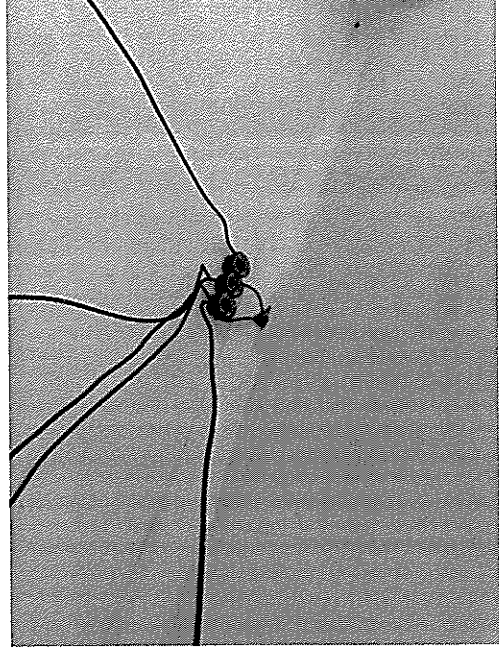
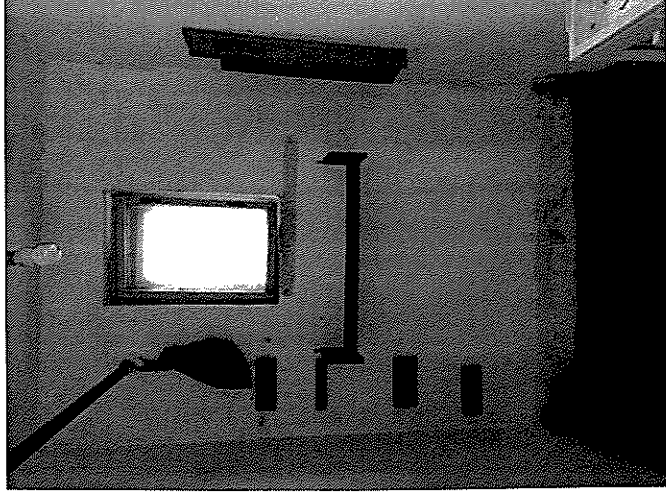
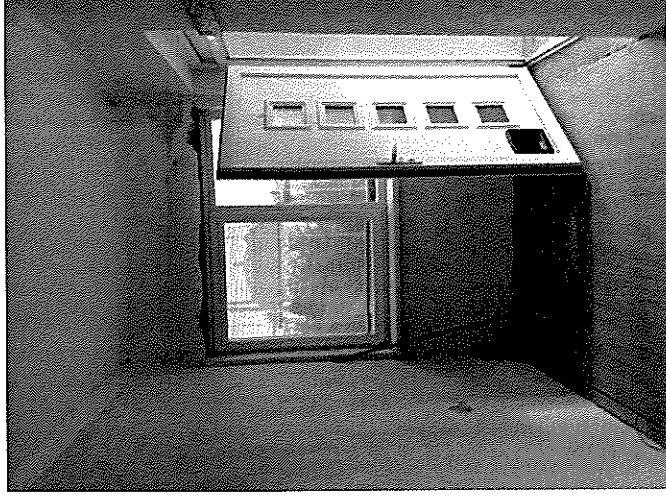
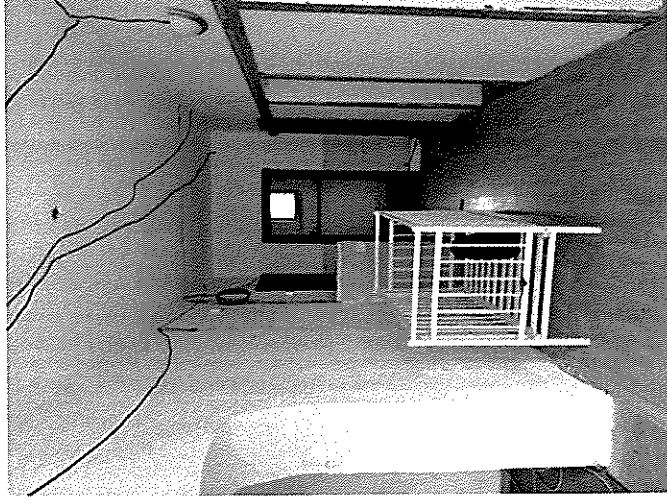
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025– interiér – 1. NP – zadná predsieň, chodba a komora

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

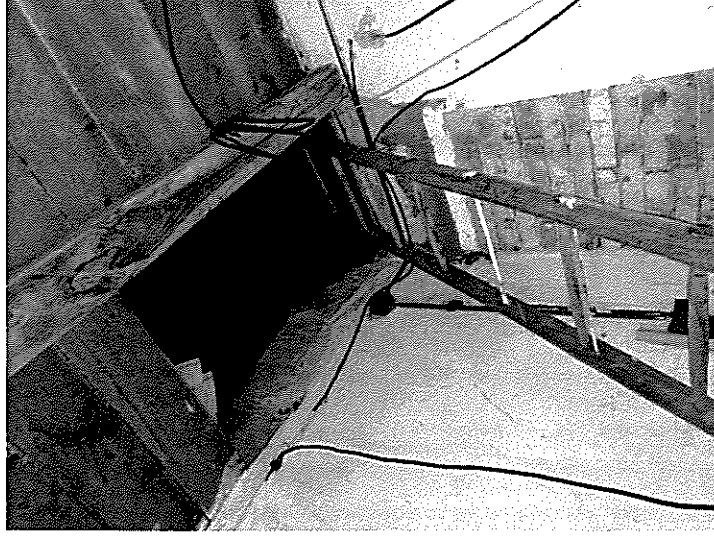
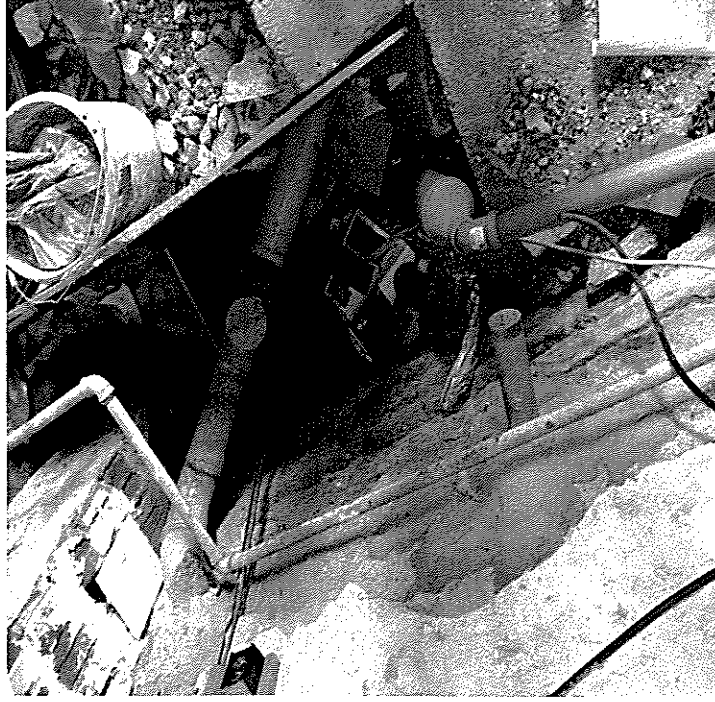
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: DÚBRAVKA, okres: Michalovce;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – interiér – 1. NP – bývalá kotolňa

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



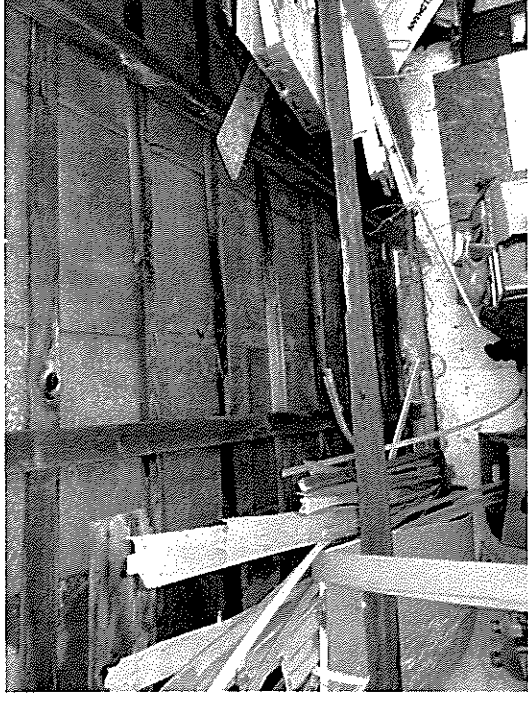
Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – vedľajšie stavby – terasa na parc. č.: C KN 94

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – vedľajšie stavby – hospodársky objekt na parc. č.: C KN 94
- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,
obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



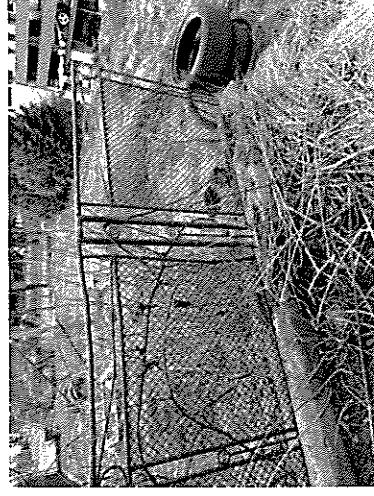
Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – príslušenstvo – ploty

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;



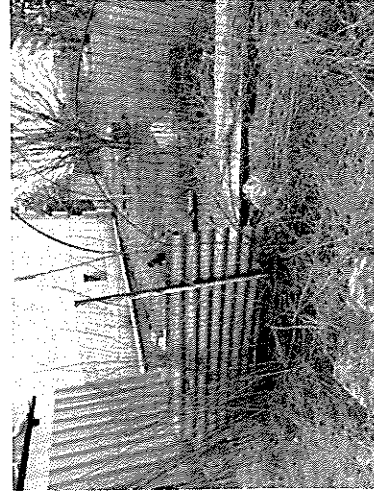
Plot od ulice obce



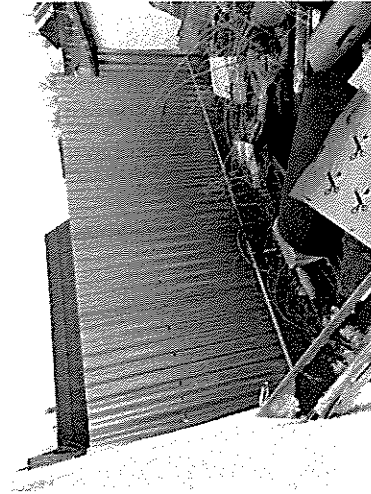
**Z kovových profilov
vo dvore**



Plot zo strojového pletiva



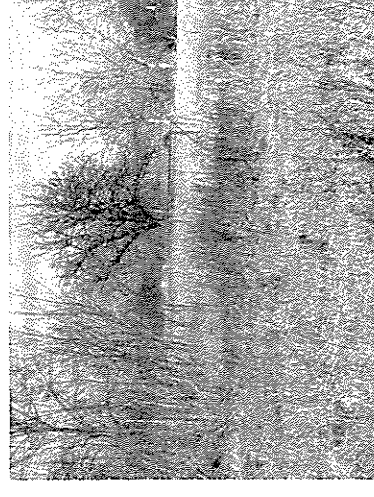
Plot zo strojového pletiva



**Plot zo zvlneného plechu
od suseda**



Plot ohraničujúci nehnuteľnosť zo strojového pletiva



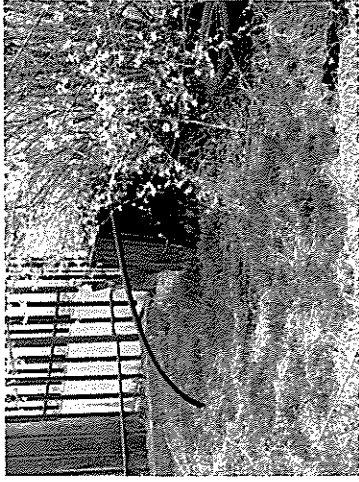
Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – príslušenstvo – inžinierske siete

- Rodinný dom – súpisné číslo: **29** na pozemku parc. č.: **C KN 94** s príslušenstvom a pozemkami,

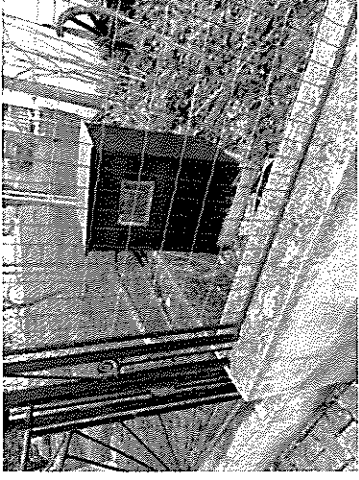
obec: **DÚBRAVKA**, katastrálne územie: **Dúbravka**, okres: **Michalovce**;



Revízná kanalizačná šachta



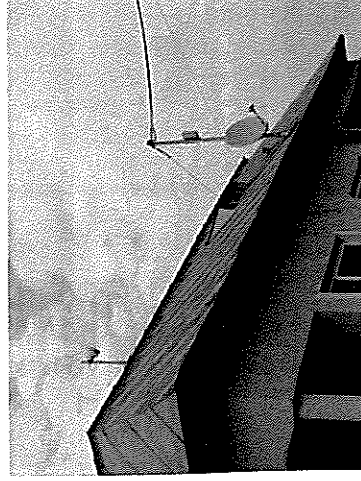
Vodovodná prípojka



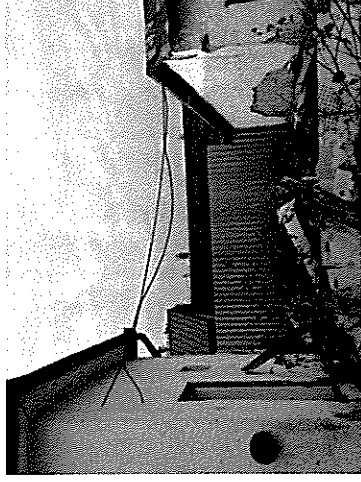
Plynová prípojka



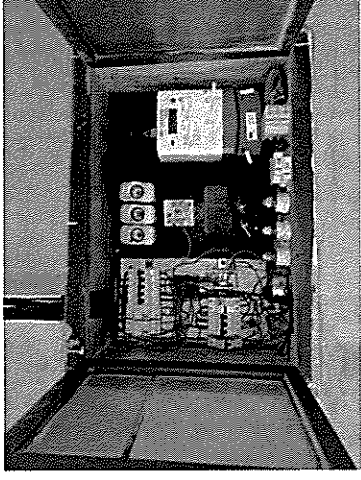
Kopaná studňa



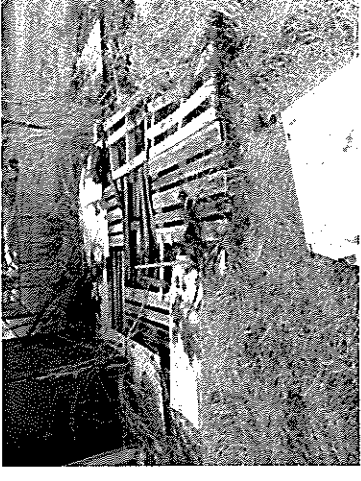
Satelitné pripojenie



NN prípojka



ELI



Bývalá žumpa

Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti – 25. marca 2025 – príslušenstvo – spevnené plochy

- Rodinný dom – súpisné číslo: 29 na pozemku parc. č.: C KN 94 s príslušenstvom a pozemkami,

obec: DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, okres: Michalovce;

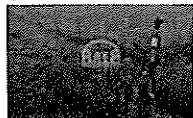


[Otvoriť menu](#) SK ▾[meno](#)[heslo](#)[Zapamätať](#)[Prihlásiť sa](#)[Zabudnuté heslo](#) [Registrovať](#)[Prihlasujem...](#)[Reality](#)[Najnovšie ponuky](#) [Realitné kancelárie](#)[Články](#)[Info](#)[Zmluvy](#) [Hypotéka](#)[O nás](#)[Ako inzerovať](#) [Prevádzkovateľ](#) [Ochrana osobných údajov](#) [Všeobecné obch. podmienky](#)[SK ▾](#)[Prihlásenie](#) [Pridať inzerát](#)[Prihlásenie](#)[meno](#)[heslo](#)[Zapamätať](#)[Prihlásiť sa](#)[Zabudnuté heslo](#)[Registrovať](#)[Prihlasujem...](#)[Pridať inzerát](#)[Reality](#)[Michalovce](#)[Dúbravka](#)[Pozemky](#)[Pozemok pre bytovú výstavbu](#)[Predám](#)

Stavebný pozemok o výmere 2201 m² v obci Dúbravka



[f](#) Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku





Cena

❶ 32 000 €

14,48 €/m²

Lokalita Dúbravka

Ulica Dúbravka

Aktualizácia 8.4.2025 11:18:34

Identifikačné číslo: 1971

pozemok 2210 m²

Kategória Pozemok pre bytovú výstavbu / predám

www.topreality.sk/id8889668

Ponúkame Vám na predaj stavebný pozemok v obci Dúbravka

iba 15 km od Michaloviec
vhodný na stavbu rodinného domu
všetky IS pri pozemku
celková výmera 2201 m²
rozmery 92 m x 23-26 m
tiché prostredie
dobrá občianska vybavenosť

Nemáte čas riešiť hypotekárny úver? V našej realitnej kancelárii Vám poradíme a poskytneme najvýhodnejšie riešenie!

AREA reality, s.r.o.

Kpt. Nálepku 20 /budova DOBREXU/ pri Poštovej banke

0903 641 011

[Zobraziť celý popis](#)

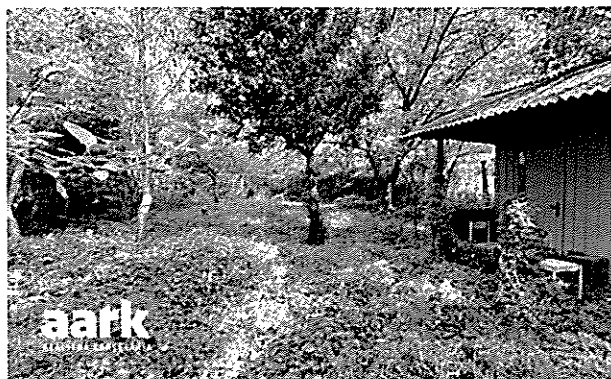
Dalšie inzeráty predajcu



58,00 EUR/m²



175 000,00 €



35 200,00 €



cena dohodou

Zobrazit' všetky inzeráty predajcu

[Kontaktovať predávajúceho](#)

[Kontaktovať predávajúceho](#)

Kontakt na predajcu

Realitné kancelárie SR

Chlumeckého 5

Bratislava-Ružinov

Na Topreality.sk od 04.10.2024

Ing. Jana Antoničová

Tel 0903 kliknite TU !



KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

Váš tel.

PROFI klient

13. 4. 2025 12:10

TOP Reality - Stavebný pozemok o výmere 2201 m² v obci Dúbravka

Na
Topreality.sk
som našiel
tento inzerát
<https://www.topreality.sk/stav>

[Odoslať správu](#)

Odoslaním formulára súhlasím so spracovaním osobných údajov v nasledovnom znení.

Podobné inzeráty

Dúbravka

Pozemok pre bytovú výstavbu

Predám



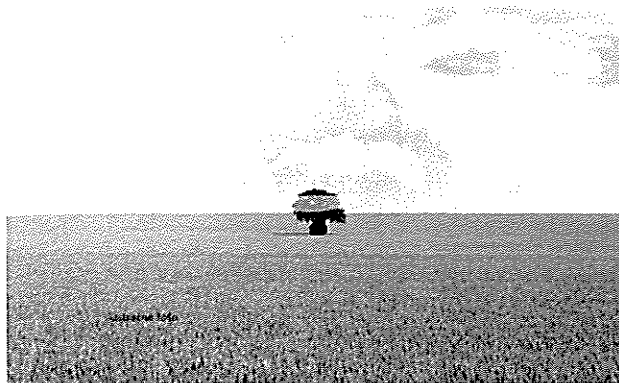
27 000,00 €



73 000,00 €



290 000,00 €



1,00 €

Zobraziť všetky podobné ponuky

Poslať odkaz ☐

Email: Môj email

Meno: Moje meno

Tel: Telefón

Odoslaním formulára súhlasím so spracovaním osobných údajov v nasledovnom znení.Nahlásiť inzerát Nahlásiť zľu cenu ☐

Vyberte z nasledovných možností

Nesprávna cena

Predávajúci je sprostredkovateľ R.K., nie súkr. inz.

Inzerát už nie je aktuálny

Predávajúceho sa nedá nakontaktovať

Iný dôvod

Uveďte dôvod nahlásenia

Váš e-mail Váš e-mail

Prevádzkovateľ

Cookies

GDPR

VOP

Registrácia

Nastavenie súkromia

TOP Reality © 2005 - 2025

SK ▼

Lacné byty na prenájom v Košiciach Developerské projekty Lacné drevodomy Ms v hokeji Nízkoenergetické domy Luxusné domy na predaj Reality Ružomberok Lacné autá na predaj Lacné byty na prenájom v Bratislave Novinky zo sveta áut

Registrácia realitnej kancelárie ☐

Vkladanie a editácia inzercie sú možné len prostredníctvom realitného softvéru Realsoft.

Realsoft Vám umožní správu inzercie, sledovanie výkonnosti Vašej inzercie, export na najnavštevovanejšie inzertné weby aj spravovanie doplnkových služieb z jedného miesta.

Bližšie informácie Vám s radosťou poskytne naše obchodné oddelenie.
Kontaktovať obchodné oddelenie Prejsť do Realsoftu

[Otvoriť menu](#) SK ▾[meno](#)[heslo](#)[Zapamätať](#)[Prihlásiť sa](#)[Zabudnuté heslo](#) [Registrovať](#)[Prihlasujem...](#)[Reality](#)[Najnovšie ponuky](#) [Realitné kancelárie](#)[Články](#)[Info](#)[Zmluvy](#) [Hypotéka](#)[O nás](#)[Ako inzerovať](#) [Prevádzkovateľ](#) [Ochrana osobných údajov](#) [Všeobecné obch. podmienky](#)[🌐](#) SK ▾[Prihlásenie](#) [Pridať inzerát](#)[Prihlásenie](#)[meno](#)[heslo](#)[Zapamätať](#)[Prihlásiť sa](#)[Zabudnuté heslo](#)[Registrovať](#)[Prihlasujem...](#)[Pridať inzerát](#)[Reality](#)[Michalovce](#)[Dúbravka](#)[Pozemky](#)[Záhrada](#)[Predám](#)

Ideálny pozemok o šírke 90 m



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



Cena

● 31 990 €

15,45 €/m²

13. 4. 2025 12:10

TOP Reality - Ideálny pozemok o šírke 90 m

Lokalita Dúbravka
Ulica Dúbravka
Aktualizácia 27.7.2021 10:00:46
Identifikačné číslo: 1047932
pozemok 2070 m²
Kategória Záhrada / predám
www.topreality.sk/id7724496

Tím Reality Zemplín Vám ponúka na predaj ideálny stavebný pozemok pre rodinný dom v obci Dúbravka.

Dúbravka je vzdialená 14 minút cesty autom od Michaloviec. Obec má dobrú občiansku vybavenosť ako potraviny, pizzeriu a materskú školu.

Celková plocha pozemku je 2070 m². Pozemok je rovinatý s kvalitnou prístupovou cestou. Tento stavebný pozemok má zriedkavú šírku a to 90 m.

Dĺžka pozemku je 23 m. V blízkosti pozemku sa nachádza vodovod, elektrická prípojka, plynová prípojka a kanalizácia.

Cena 31 990 €

Nehnuteľnosť bola nafotená spoločnosťou Reality Zemplín.

Radi Vám pomôžeme s racionálnym a serióznym predajom Vašej chyžky. Ak nás budete nezáväzne kontaktovať, budeme sa iba tešiť.

Uvítame Vás pri dobrej káve na Námestí osloboditeľov 1 (Družstevný dom).

Text a fotografie sú autorským dielom a majetkom spoločnosti Reality Zemplín.

[Zobraziť celý popis](#)

Podobné inzeráty

Dúbravka
Záhrada
Predám



24 000,00 €



37 500,00 €



28 000,00 €



44 990,00 €

Zobraziť všetky podobné ponuky

Video

Víkendová chata na skok od Thermal Parku Šírava



[Kontaktovať predávajúceho](#)

[Kontaktovať predávajúceho](#)

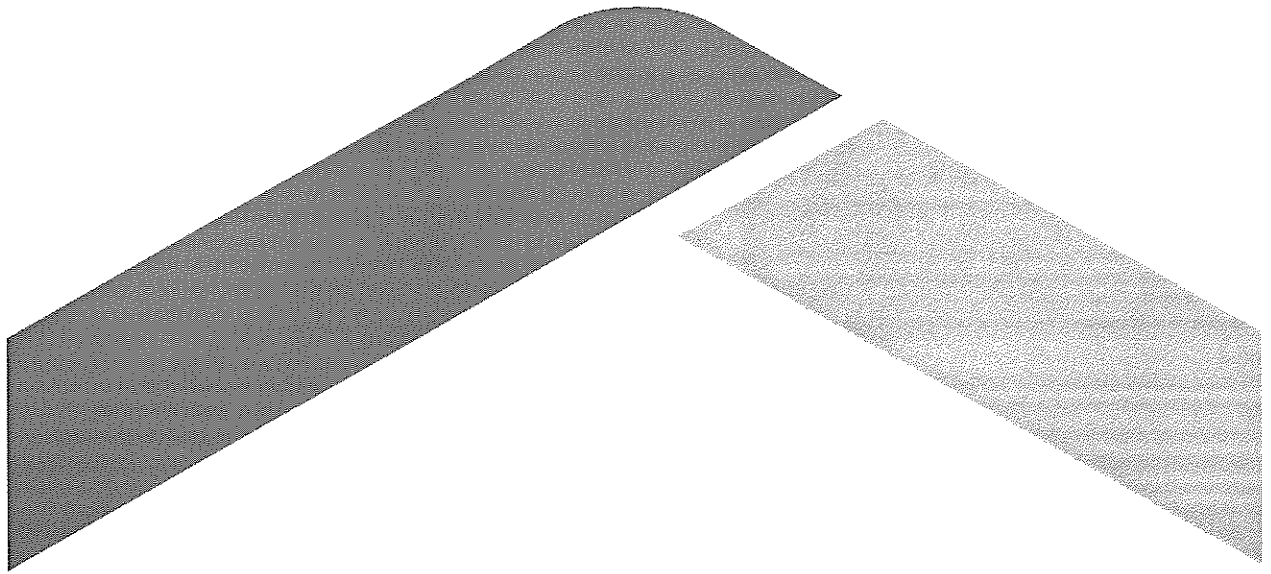
Kontakt na predajcu

Reality Zemplín

Námestie osloboditeľov 1

Michalovce

Na Topreality.sk od 02.01.2013



REALITY ZEMPLÍN

Ondo Patrik

Tel 0907 kliknite TU !  kliknite TU !



KARTA MAKLÉRA
Kontaktovať makléra

13. 4. 2025 12:10

TOP Reality - Ideálny pozemok o šírke 90 m

Na e-mailly reagujeme väčšinou do ďalšieho dňa.

Vaše meno

Váš email

Váš tel.

Na

Topreality.sk

som našiel

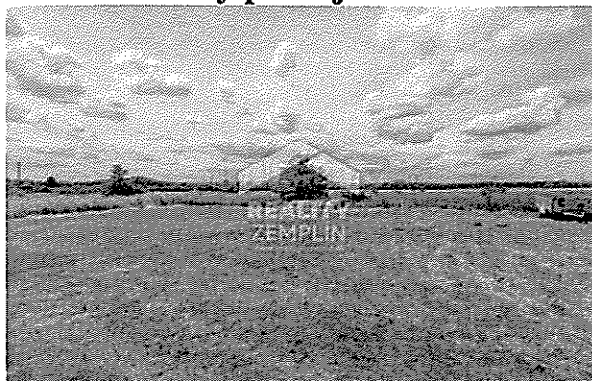
tento inzerát

<https://www.topreality.sk/idea>

reality.sk/idea

Odoslaním formulára súhlasím so spracovaním osobných údajov v nasledovnom znení.

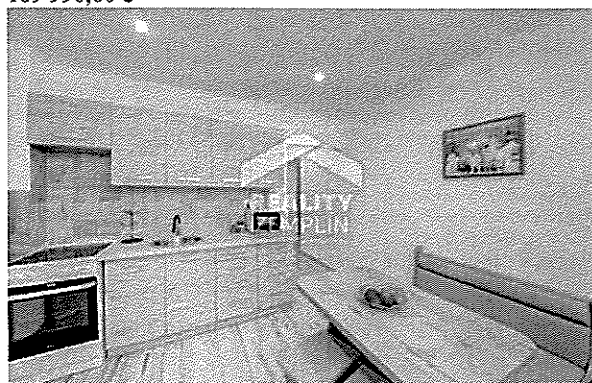
Ďalšie inzeráty predajcu



72 700,00 €



169 990,00 €



69 000,00 €



13. 4. 2025 12:10

TOP Reality - Ideálny pozemok o šírke 90 m

16 990,00 €

Zobraziť všetky inzeráty predajcu

Poslať odkaz ☐

Email: Môj email

Meno: Moje meno

Tel: Telefón

Odoslaním formulára súhlasím so spracovaním osobných údajov v nasledovnom znení.

☐ Odoslať

Nahlásiť inzerát Nahlásiť zľú cenu ☐

Vyberte z nasledovných možností

Nesprávna cena

Predávajúci je sprostredkovateľ R.K., nie súkr. inz.

Inzerát už nie je aktuálny

Predávajúceho sa nedá nakontaktovať

Iný dôvod

Uveďte dôvod nahlásenia

Váš e-mail Váš e-mail

☐ Odoslať

☐ OK

Prevádzkovateľ

Cookies

GDPR

VOP

Registrácia

Nastavenie súkromia

TOP Reality © 2005 - 2025

SK ▼

Lacné byty na prenájom v Košiciach Developerské projekty Lacné drevodomy Ms v hokeji Nízkoenergetické domy Luxusné domy na predaj Reality Ružomberok Lacné autá na predaj Lacné byty na prenájom v Bratislave Novinky zo sveta áut

☐ OK

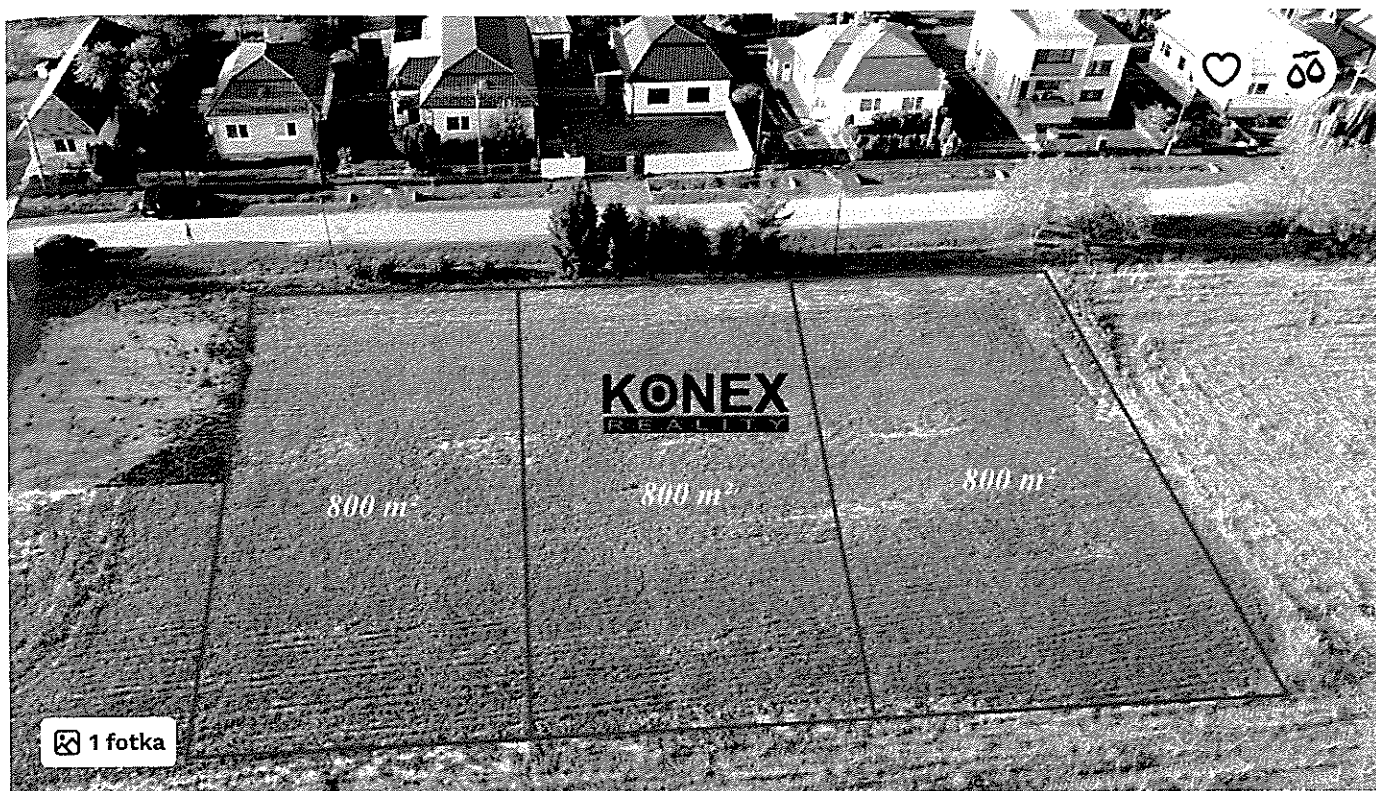
Registrácia realitnej kancelárie ☐

Vkladanie a editácia inzercie sú možné len prostredníctvom realitného softvéru **Realsoft**.

Realsoft Vám umožní správu inzercie, sledovanie výkonnosti Vašej inzercie, export na najnavštevovanejšie inzertné weby aj spravovanie doplnkových služieb z jedného miesta.

Bližšie informácie Vám s radosťou poskytne naše obchodné oddelenie.

Kontaktovať obchodné oddelenie Prejsť do Realsoftu



← [Všetky Pozemky pre rodinné domy, Hatalov, Predaj](#)

STAVEBNÉ POZEMKY (8á) v obci HATALOV

📍 Hatalov, okres Michalovce

🏡 Pozemok 📏 1 m²

27 000 €

27 000 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Pozemok pre rodinné domy na predaj

📏 Plocha pozemku: 1 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti



- Pripravenosť k výstavbe: Predbežný súhlas
- Voda: Pri pozemku - Diaľkový vodovod
- Elektrina: Pri pozemku - 230 V, Pri pozemku - 380 V
- Plyn: Pri pozemku

[Zobraziť všetky](#)[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

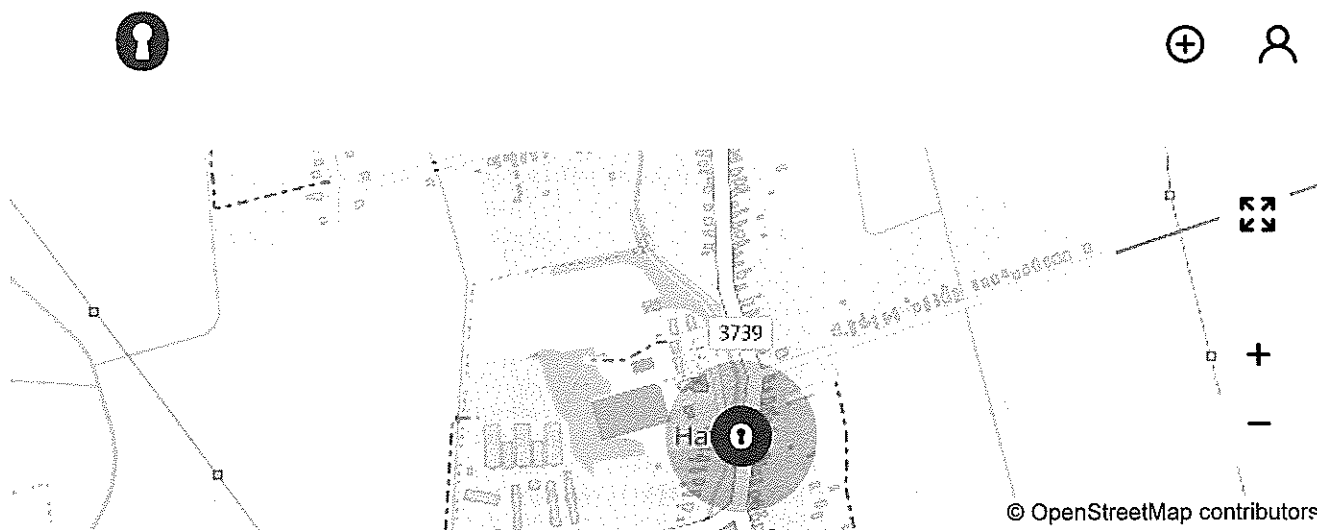
[Čítať ďalej](#)

Nenašli ste všetky informácie?

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

Napísať správu





Odhaľte výhody a riziká tohto pozemku

[Zistiť viac](#)

Predávajúci

MAKLÉR

Marek Bigaň

[Profil realitného makléra](#)

Telefónne číslo:

+4219 ... [Zobraziť číslo](#)

KONEX REALITY SK, s.r.o.

Michalovce

[Profil pobočky](#)

Správa predajcovi:

KONEX
REALITY



**Vaše kontaktné údaje:**

Meno a priezvisko *

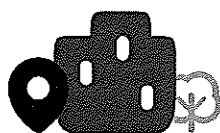
Telefón *

E-mail *



Súhlasím so Všeobecnými obchodnými podmienkami a vyhlasujem, že som sa oboznámil/a s Informáciou o spracúvaní osobných údajov.

Odoslať správu



**Objavte viac z ponuky
nehnuteľností**

Lacné drevodomy

Najlacnejšie bungalovy

Stánok na predaj

Novostavby na predaj Košice

[Nehnutelnosti.sk](#) > [Pozemky](#) > [Pozemky Hatalov](#) > [Pozemky pre rodinné domy Hatalov](#) > Číslo inzerátu: JunlogLCQG



-
- * Ako inzerovať
 - * Podmienky inzercie
 - * Firemná inzercia
 - * Zvýhodnené inzeráty
 - * Reklama
 - * GDPR
 - * Nastavenie súkromia
 - * Ochrana osobných údajov
 - * O nás



© 2015 - 2025 United Classifieds s.r.o.



← [Všetky Domy, Dúbravka, Predaj](#)

SKVELÁ NOVINKA Rodinný dom v obci Dúbravka

📍 Dúbravka, okres Michalovce

🏠 Dom 📏 1 m² ⭐ Pôvodný stav

52 900 €

52 900 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Rodinný dom na predaj

📏 Plocha domu: 1 m²

⭐ Pôvodný stav



Tehlová, Iná



Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Zastavaná plocha: 1 m²
- Terén pozemku: Rovinatý
- Voda: Pri pozemku - Diaľkový vodovod
- Elektrina: Na pozemku - 380 V
- Plyn: Na pozemku
- Odpadové vody: Na pozemku - Žumpa

[Zobraziť všetky](#)[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

[Čítať ďalej](#)



Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

Napísať správu



Lokalita



© OpenStreetMap contributors

Odhaľte výhody a riziká tohto pozemku

[Zistiť viac](#)

Predávajúci

MAKLÉR

Marek Bigaň

[Profil realitného makléra](#)



Telefónne číslo:

+4219 ... [Zobraziť číslo](#)

KONEX REALITY SK, s.r.o.

Michalovce

[Profil pobočky](#)

KONEX
REALITY



Správa predajcovi:

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

Vaše kontaktné údaje:

Meno a priezvisko *

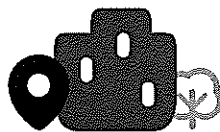
Telefón *

E-mail *



Súhlasím so Všeobecnými obchodnými podmienkami a vyhlasujem, že som sa oboznámil/a s Informáciou o spracúvaní osobných údajov.

Odoslať správu



**Objavte viac z ponuky
nehnuteľností**

Najlacnejšie bungalovy

Lacné drevozodomy

Novostavby na predaj Košice

Stánok na predaj



Telefón

E-mail

Obhliadka

• Ako inzerovať

• Podmienky inzercie

• Firemná inzercia

• Zvýhodnené inzeráty

• Reklama

• GDPR

• Nastavenie súkromia

• Ochrana osobných údajov

• O nás



© 2015 - 2025 United Classifieds s.r.o.



← [Všetky Domy, Dúbravka, Predaj](#)

Rozostavaná novostavba RD v obci Dúbravka

📍 -, Dúbravka, okres Michalovce

🏠 Dom 📏 146 m² 🏗️ Vo výstavbe

185 000 €

1 267,12 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Rodinný dom na predaj

📏 Plocha domu: 146 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti



- Počet garáží: 1
- Zastavaná plocha: 906 m²
- Vlastníctvo: Osobné
- Šírka pozemku: 20 m

[Zobraziť všetky](#)[Nahlásiť](#)**Všetky novostavby na jednom mieste**[Zobraziť](#)

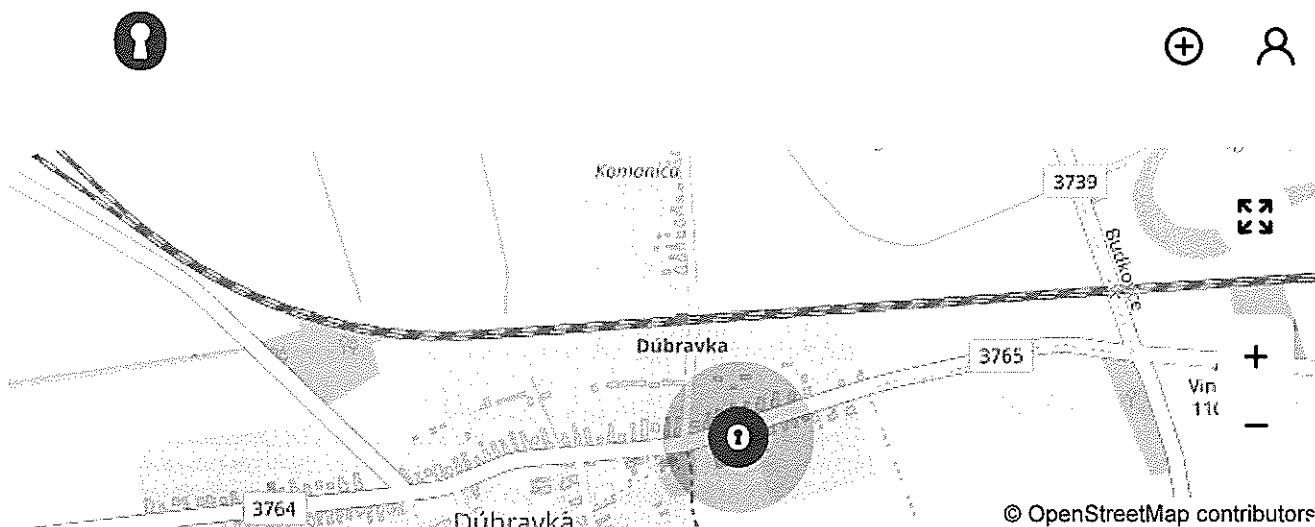
Popis nehnuteľnosti

[Čítať ďalej](#)

Nenašli ste všetky informácie?

Napíšte otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

[Napísať správu](#)



Odhaľte výhody a riziká tohto pozemku

[Zistiť viac](#)

Predávajúci

MAKLÉR

Peter Vojtovič

[Profil realitného makléra](#)

Telefónne číslo:

09112 ... [Zobraziť číslo](#)

AREA reality s.r.o.

Kpt. Nálepku 20
Michalovce

[Profil pobočky](#)

Správa predajcovi:



**Vaše kontaktné údaje:**

Meno a priezvisko *

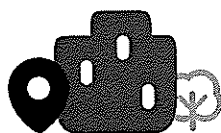
Telefón *

E-mail *



Súhlasím so Všeobecnými obchodnými podmienkami a vyhlasujem, že som sa oboznámil/a s Informáciou o spracúvaní osobných údajov.

Odoslať správu



**Objavte viac z ponuky
nehnuteľností**

Novostavby na predaj Košice

Stánok na predaj

Lacné drevodomy

Najlacnejšie bungalovy

[Nehnutelnosti.sk](#) > [Domy](#) > [Domy Dúbravka](#) > Číslo inzerátu: JuEIFXFZCTN



-
- Ako inzerovať
 - Podmienky inzercie
 - Firemná inzercia
 - Zvýhodnené inzeráty
 - Reklama
 - GDPR
 - Nastavenie súkromia
 - Ochrana osobných údajov
 - O nás



© 2015 - 2025 United Classifieds s.r.o.



← [Všetky Domy, Hatalov, Predaj](#)

Rezervované Exkluzívne! Na predaj rodinný dom, Hatalov, okres Michalovce

📍 Hatalov 473/84, Hatalov, okres Michalovce

🏠 Dom 📏 70 m² ⭐ Kompletná rekonštrukcia

125 000 €

1 785,71 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Rodinný dom na predaj

📏 Plocha domu: 70 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti



- Terén pozemku: Rovinatý
- Vykurovanie: Ústredné, Krb
- Počet izieb / miestností: 3
- Počet WC: 1

[Zobraziť všetky](#)[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

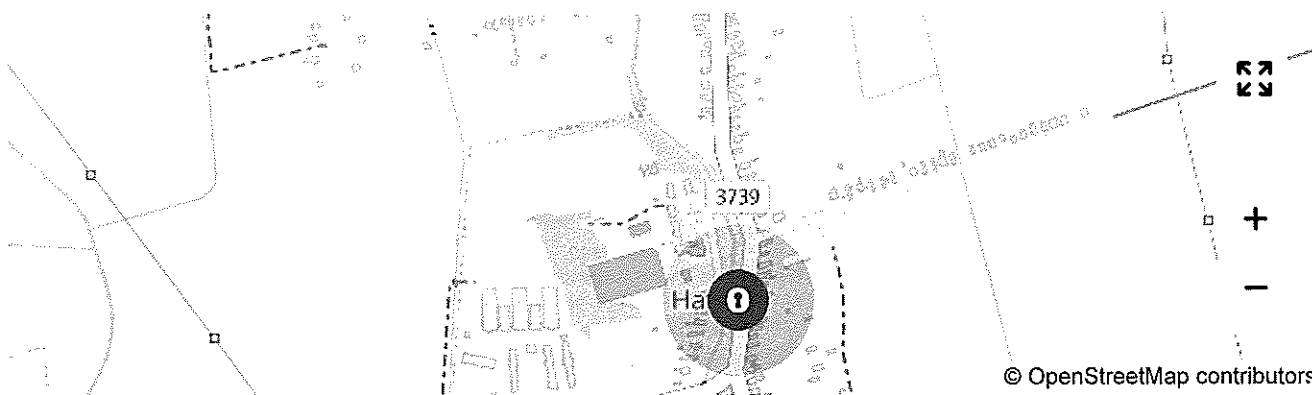
[Čítať ďalej](#)

Nenašli ste všetky informácie?

Napíšte otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

Napísať správu





Odhaľte výhody a riziká tohto pozemku

[Zistiť viac](#)

Predávajúci

MAKLÉR

Ján Tomáš

[Profil realitného makléra](#)



Telefónne číslo:

09038 ... [Zobraziť číslo](#)

Michalovce

Námestie osloboditeľov 1

Michalovce

[Profil pobočky](#)

Správa predajcovi:





Vaše kontaktné údaje:

Meno a priezvisko *

Telefón *

E-mail *



Súhlasím so Všeobecnými obchodnými podmienkami a vyhlasujem, že som sa oboznámil/a s Informáciou o spracúvaní osobných údajov.

Odoslať správu



Objavte viac z ponuky nehnuteľností

Novostavby na predaj Košice

Stánok na predaj

Najlacnejšie bungalovy

Lacné drevodomy

[Nehnuteľnosti.sk](https://www.nehnuteľnosti.sk)

[Domy](#)

[Domy Hatalov](#)

Číslo inzerátu: JuSZIVnlb_U



• Ako inzerovať

• Podmienky inzercie

• Firemná inzercia

• Zvýhodnené inzeráty

• Reklama

• GDPR

• Nastavenie súkromia

• Ochrana osobných údajov

• O nás



© 2015 - 2025 United Classifieds s.r.o.



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. Marek Kočiš dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
13	Michalovce	Dúbravka	Dúbravka

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
94	873	Zastavaná plocha a nádvorie
95	824	Záhrada
97/1	1970	Záhrada

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
29	94	10 - Rodinný dom/rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

JURAJ OPAJABIVIEC

MAREK KOČIŠ -

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný(opustený) (*1):	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodí sa prečiarknuť

(*2) Nehodí sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	25.03.2025 o 14:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky 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 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:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
JURAJ ORYABNEC	(19)	
MARK KUCIS	ZNÁLEC	M. Kucis

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA FYZICKEJ OSOBY

Znalecký posudok/ znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO,
v odvetví:	37 01 00	Pozemné stavby,
	37 09 01	Odhad hodnoty nehnuteľností,

pod evidenčným číslom: **911 620**;

Znalecký posudok/ znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **27/ 2025**;

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



Ing. Marek Kočíš

