

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

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 26.10.2023



ZNALECKÝ POSUDOK

139/2023

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty podielu 1/2 nehnuteľnosti v k.ú. Blatné Revištia, obec Blatné Revištia, okres Sobrance, evidovanej na liste vlastníctva č. 221, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 94 na parc. 247
- pozemok, parcely registra "C" č.:
- 247 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 973 m²
- 248 - záhrada o výmere 1087 m²
- 249 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²

Počet strán (z toho príloh) : 51 (26)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 94 na parc. 247	6
2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ	10
2.2.1 Garáž za domom na parc. 247.....	10
2.3 PRÍSLUŠENSTVO.....	11
2.3.1 Plot: Plot od ulice na parc. 247	11
2.3.2 Plot: Plot vo dvore na parc. 247	12
2.3.3 Plot: Plot od suseda v záhrade na parc. 247 a 248	13
2.3.4 Studňa: Kopaná studňa vo dvore na parc. 247.....	14
2.3.5 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 247	14
2.3.6 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 247.....	15
2.3.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 247.....	16
2.3.8 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 247	16
2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy vo dvore na parc. 247	17
2.3.10 Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome na parc. 247.....	17
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	18
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	18
3.1 STAVBY.....	20
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	20
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE.....	20
3.2 POZEMKY	Chyba! Záložka nie je definovaná.
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	Chyba! Záložka nie je definovaná.
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Predná časť pozemku v k.ú. Blatné Revištia..	Chyba! Záložka nie je definovaná.
3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Zadná časť pozemku v k.ú. Blatné Revištia...	Chyba! Záložka nie je definovaná.
III. ZÁVER	Chyba! Záložka nie je definovaná.
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	Chyba! Záložka nie je definovaná.
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	Chyba! Záložka nie je definovaná.
IV. PRÍLOHY	25
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	51

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty podielu 1/2 nehnuteľnosti v k.ú. Blatné Revišťa, obec Blatné Revišťa, okres Sobrance, evidovanej na LV č. 221, a to rodinný dom č.s. 94 na parc. CKN 247 s príslušenstvom a s pozemkom, parcely registra "C" č. 247, 248 a 249 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

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

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 27.11.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.12.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- *objednávka z 26.10.2023*

b) podklady získané znalcom:

- *protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 27.11.2023*

- *fotodokumentácia z 27.11.2023*

- *list vlastníctva č. 221 z 26.11.2023 vydaný katastrálnym portálom*

- *informatívna kópia z katastrálnej mapy z 26.11.2023 vydaná katastrálnym portálom*

- *čestné prehlásenie o veku domu z 14.05.2009*

- *kúpna zmluva z r. 2010 o prevode predmetnej nehnuteľnosti*

- *stavebné povolenie k modernizácii rodinného domu z r. 1987*

- *potvrdenie obce o veku rodinného domu zo 07.04.2010*

- *situácia rodinného domu*

- *pôdorys prízemí rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke*

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 3/2023 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mípress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmovVšeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2023 - 3,613.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 221 vydaný Katastrálnym portálom dňa 26.11.2023

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 94 na parc. 247

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 247 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 973 m²

- 248 - záhrada o výmere 1087 m²

- 249 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²

B. Vlastníci:

- **1 Hloža Martin r.** (), , PSČ , , **podiel 1/2**

Poznámka: P-111/2023- Poznomená sa, že dňa 26.07.2023 nám bolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na LV 221 pod B1 v podiele 1/2 na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení v prospech Slovenská sporiteľňa, IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR- č.z.17/23

- **2 Semanco Norbert r.** (), , PSČ , , **podiel 1/2**

C. Ťarchy:

- 1 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37, Bratislava, IČO 00151653 na pozemky parc.č.247, 248, 249 a rodinný dom súp.č.94 na parc.247, V 219/2010 zo dňa 17.05.2010-č.z.25/10
- 2 V-275/2021- Zmluva o zriadení záložného práva autorizovaná advokátom zo dňa 15.04.2021 na nehnuteľnosti vedené na LV 221 pod B2 v podiele 1/2, pozemky registra CKN parc.č.247 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 973 m², parc.č.248 záhrada o výmere 1087 m², parc.č.249 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m² a stavba rodinný dom súp.č.94 postavený na parcele CKN č.247 v prospech JUDr. Ján Farkaš r. , nar. , -č.z.19/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.11.2023 o 13.00-14.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účasti Radoslava Bendasa, užívateľa nehnuteľnosti, zástupkyne objednávateľa Denisy Macurovej a znalca. Prítomný užívateľ mi nehnuteľnosť riadne sprístupnil, umožnil mi jej obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Neposkytol žiadne doklady k nehnuteľnosti ani nájomnú zmluvu k jej užívaniu. Objednávateľ mi poskytol znalecký posudok 25/2010, ktorý mal k dispozícii od navrhovateľa dražby. V tomto znaleckom posudok sa nachádzal doklad o veku stavby.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola poskytnutá žiadna, jednoduchý pôdorys ohodnocovanej stavby vyhotovený znalcom pri obhliadke sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a zodpovedá skutkovému stavu. Doklad o veku rodinného domu mi bol predložený, v predloženom čestnom prehlásení je uvedené, že rodinný dom sa začal užívať v r. 1959, modernizovaný bol v r. 1987 na základe priloženého stavebného povolenia.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu okrem skutočnosti, že vedľajšia stavba - stodola na parc. 249 vyznačená grafickou značkou v kópii z katastrálnej mapy a kódom užívania parcely 17 - "pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom" v čase obhliadky bola zbúraná.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 94 na parc. 247

- ploty okolo pozemku na parc. 538 a 539

- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 538

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 247 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 973 m²
- 248 - záhrada o výmere 1087 m²
- 249 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: technicky dožitá hospodárska jednoduchá stavba vo dvore za garážou, dlhodobo neužívaná, poškodená, neschopná plniť svoju funkciu.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán obce je zverejnený na stránke obce

<https://www.blatnerevizia.sk/dokument.php?kat=4>

Plocha predmetného rodinného domu (parc. CKN 247) je v územnom pláne charakterizovaná ako "plochy rodinných domov", plocha záhrady (parc. CKN 248 a 249) je charakterizovaná ako "záhrady".

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 94 na parc. 247

Spoluovlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 94 je osadený na rovinnom pozemku parc. č. 247 v k.ú. Blatné Revištie, okres Sobrance. Situovaný je v širšom centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, prístupný z verejnej komunikácie pred domom na západnej strane. V danej časti obce je možnosť napojenia na elektro a zemný plyn, vodovod a kanalizácia je vo výstavbe. Rodinný dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, kanalizácia do vlastnej žumpy pred domom, voda z vlastnej studne vo dvore, má možnosť napojenia na zemný plyn. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, má značne zanedbanú údržbu, časť stavebných konštrukcií je poškodená. Obsahuje jednu bytovú jednotku s podštandardným vybavením. Rodinný dom bol postavený v r. 1959, modernizovaný bol v r. 1987. Má jedno nadzemné podlažie so sedlovou strechou, nie je podpivničený.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Jednopodlažný, nepodpivničený samostatne stojací rodinný dom je osadený v zastavanej časti obce Blatné Revištie. Dispozične má vstup z dvora do chodby, z ktorej je vstup do prednej obývacej izby, ďalej je z chodby vstup do WC a do kúpeľne, následne je vstup do kuchyne, ktorú má vstavanú komoru, z kuchyne sa prechádza do strednej izby, za ktorou je technická miestnosť, z ktorej je vstup do zadnej izby. Dispozičné riešenie podlažia je v súlade s pôdorysom podlaží, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

TECHNICKÉ RIEŠENIE:

Základy domu sú betónové, bez účinnej izolácie, preto s ňou neuvažuje, s betónovou podmurovkou do 50 cm, obvodové steny sú murované z tehál plných pálených hr. 450 mm, priečky murované z tehál, strop je drevený trámový so záklopom, spodná časť s podhl'adom z rôzneho obdobia a prevedenia, krov drevený sedlový hambáľkový, krytina AZC šablóny na latách, vchodové aj ostatné dvere rámové drevené, časť hladké, okná v prevažnej miere plastové s izolačným dvosklom, podlahy sú betónové s povrchom na vo WC, v kúpeľni aj v kuchyni keramická dlažba, ostatné miestnosti cementový poter, vnútorné omietky vápenné, štukové, hladké, nasiaknuté vlhkosťou, vonkajšie omietky brizolitové striekané, do technickej miestnosti je zavedená vodovodná prípojka, kde sa nachádza domáca vodáreň, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, rozvádzač na fasáde s ističmi, v kuchyni sa nachádza štandardná kuchynská linka, v ktorej je zabudovaný nerezový drez, 2x elektrický šporák, batéria páková, nad šporákom je odsávač pár, vykurovanie lokálne na tuhé palivá v prednej izbe, rozvody studenej aj teplej z pozinkovaných rúr, rozvody vnútornej kanalizácie plastové, ohrievač TUV elektrický v kúpeľni, v kúpeľni sa nachádza oceľová smaltovaná vaňa, stavebne vstavané keramické umývadlo, záchod samostatný typu Cornbi, batérie pákové nerezové, pri vani aj so sprchou, prívod el. energie z uličného vzdušného rozvodu je cez elektromer v optelení do el. rozvádzača s ističmi v oceľovej skrinke, ktorá je osadená na fasáde rodinného domu.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovky - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné líšty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, 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; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou: okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár: - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná: - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové: záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného 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.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejماً z priloženého pôdorysu, má vstup z dvora do chodby, z ktorej je prístup do prednej izby, WC a do kúpeľne, následne v zadnej časti je kuchyňa, komora, z ktorej je prechod do strednej izby, z ktorej je prechod do technickej miestnosti, za ktorou je zadná izba aj so vstupom z dvora.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1959	26,07*6,61	172,32	120/172,32=0,696

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865.0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárníc	255	10	229,5
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická, tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	10	1161.0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	10	144.0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	15	340.0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	15	646.0
8	Krovky			

	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	0	445.0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	20	372.0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55.0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20.0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	0	220
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515.0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530.0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	0	120.0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150.0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280.0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55.0
	Spolu	6585		6147,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20.0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65.0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	0	20.0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120	0	120.0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30.0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30.0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	231	0	231.0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30.0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10.0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35.0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40.0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25.0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80.0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15.0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30.0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15.0
45	Elektrický rozvádzač			

45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
Spolu	1036		1036,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{vl} = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
I. NP	$(6585 + 1036 * 0,696) / 30,1260$	$(6147,5 + 1036 * 0,696) / 30,1260$	242,52	227,99

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom na základe miestnych zisťovaní znalca a predložených dokladov v užívaní od r. 1959, so značne zanedbanou údržbou, časť stavebných konštrukcií poškodená. (krytina strechy, čo spôsobuje zatekanie do stropu a jeho poškodzovanie, základy majú neúčinnu hydroizoláciu, čo spôsobuje poškodzovanie muriva a omietok), jeho predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem na 80 rokov. Opotrebenie som stanovil analytickou metódou z dostupných údajov. Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	12,04	1959	140	64	5,50
2	Zvislé konštrukcie	21,38	1959	140	64	9,77
3	Stropy	8,99	1959	140	64	4,11
4	Zastrešenie bez krytiny	6,19	1959	90	64	4,40
5	Krytina strechy	5,18	1959	80	64	4,14
6	Klampiarske konštrukcie	1,04	1987	50	36	0,75
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,73	1959	65	64	4,66
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,06	1987	45	36	2,45
9	Vnútorné keramické obklady	1,95	1987	40	36	1,76
10	Schody	0,00	1959	0	0	0,00
11	Dvere	7,17	1959	65	64	7,06
12	Vráta	0,00	1959	0	0	0,00
13	Okná	7,38	2005	40	18	3,32
14	Povrchy podláh	3,76	1987	40	36	3,38
15	Vykurovanie	0,28	1987	40	36	0,25
16	Elektroinštalácia	7,24	1987	38	36	6,86
17	Bleskozvod	0,00	1959	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,81	1987	40	36	1,63
19	Vnútorná kanalizácia	0,28	1987	45	36	0,22
20	Vnútorný plynovod	0,00	1959	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,90	2005	20	18	0,81
22	Vybavenie kuchýň	5,72	2013	20	10	2,86
23	Hygienické zariadenia a WC	0,90	1987	45	36	0,72
24	Výťahy	0,00	1959	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1987	0	0	0,00
	Opotrebenie					64,65%
	Technický stav					35,35%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	242,52 €/m ² *172,32 m ² *3,613*0,95	143 441,50
Východisková hodnota poškodeného podlažia	227,99 €/m ² *172,32 m ² *3,613*0,95	134 847,55
Technická hodnota	35,35% z 134 847,55	47 668,61

Poškodenosť stavby: (143 441,50€ - 134 847,55€) / 143 441,50€ * 100 % = 5,99%

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž za domom na parc. 247

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Garáž prístavaná za domom v r. 1987, jednoduchá jednopodlažná stavba, základy betónové bez podmurovky, murivo z plynosilikátových tvárnic hr. 30 cm, strop drevený s podhľadom, krov pultový, krytina plechová, vonkajšia omietka zdrsnená, vnútorná hladká, okno drevené jednoduché, vráta drevené otváracie, podlaha hrubý betón, vybavenie eELI svetelná aj motorická, bez ďalšieho vybavenia.

Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - pultové: krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia, garáž má jednu miestnosť, ktorá v čase obhliadky slúžila ako sklad.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1987	5,26*4,61	24,25	18/24,25=0,742

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
4	Stropy 4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	

	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4570

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,613$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4570 + 295 * 0,742) / 30,1260$	158,96

TECHNICKÝ STAV

Garáž na základe miestneho zisťovania postavená v r. 1987, s čiastočne zanedbanou údržbou, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1987	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$158,96 \text{ €/m}^2 * 24,25 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	13 230,95
Technická hodnota	40,00% z 13 230,95	5 292,38

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot: Plot od ulice na parc. 247

Plot od ulice na západnej hranici parc. ČKN č. 247, betónový základ, podmurovka betónová, výplň plectivo v rámoch, výška výplne 1,00 m, zriadený okolo r. 1987, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť so stavom v čase obhliadky stanovujem odborným odhadom na 50 rokov. Podmurovka je značne poškodená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Pošk.
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	22,80m	700	23,24 €/m	0
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	22,80m	926	30,74 €/m	50
				53,98 €/m	
3.	Spolu: Výplň plotu: z rámového pletíva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	22,80m ²	435	14,44 €/m	0
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks	0
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks	0

Dĺžka plotu: $8,70+6,70+7,40 = 22,80$ m
 Pohľadová plocha výplne: $22,80*1,00 = 22,80$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc. 247	1987	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,80m * 23,24 €/m + 22,80m * 30,74 €/m + 22,80m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,613 * 0,95$	6 652,64
Východisková hodnota poškodenej stavby	$(22,80m * 23,24 €/m * (100 - 0) / 100 + 22,80m * 30,74 €/m * (100 - 50) / 100 + 22,80m^2 * 14,44 €/m^2 * (100 - 0) / 100 + 1ks * 249,12 €/ks * (100 - 0) / 100 + 1ks * 129,12 €/ks * (100 - 0) / 100) * 3,613 * 0,95$	5 449,82
Technická hodnota	$28,00 \% z 5 449,82 €$	1 525,95

Poškodenosť stavby: $(6 652,64 - 5 449,82) / 6 652,64 * 100\% = 18,08\%$

2.3.2 Plot: Plot vo dvore na parc. 247

Plot vo dvore oddelujúci dvor od záhrady na parc. CKN č. 247, betónový základ okolo stĺpikov, výplň vlnitý plech na oceľovej konštrukcii, výška výplne 1,50 m, zriadený okolo r. 1987, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť so stavom v čase obhliadky stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betonových alebo drevených	19,20m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	19,20m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu:	12,80*1,50 = 19,20 m
Pohľadová plocha výplne:	12,80*1,50 = 19,20 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CV} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _U = 0,95
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

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 na parc. 247	1987	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(19,20m * 5,64 €/m + 19,20m ² * 20,28 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks) * 3,613 * 0,95	2 555,26
Technická hodnota	28,00 % z 2 555,26 €	715,47

2.3.3 Plot: Plot od suseda v záhrade na parc. 247 a 248

Plot od suseda v záhrade za domom na severnej hranici parc. ČKN č. 247 a 248, betonový základ okolo stĺpikov bez podmurovky, výplň strojové pletivo výšky 1,50 m, zriadený okolo r. 1969, údržba zanedbaná, schátraný, jeho predpokladanú životnosť so stavom v čase obhliadky stanovujem odborným odhadom na 60 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, betonových alebo drevených	73,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betonové stĺpiky	109,50m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	73,00 m
Pohľadová plocha výplne:	73,00*1,50 = 109,50 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CV} = 3,613

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od suseda v záhrade na parc. 247 a 248	1969	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(73,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 109,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,613 * 0,95$	6 152,54
Technická hodnota	10,00 % z 6 152,54 €	615,25

2.3.4 Studňa: Kopaná studňa vo dvore na parc. 247

Kopaná studňa vo dvore pred domom na parc. 247, zriadená na začiatku výstavby rodinného domu v r. 1959, z betónových rúr priemeru 900 mm, predpokladaná hĺbka 8,00 m, slúži svojmu účelu pre potreby rodinného domu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 8 m
 Priemer: 900 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
 Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa vo dvore na parc. 247	1959	64	36	100	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m}) * 3,613 * 0,95$	2 934,93
Technická hodnota	36,00 % z 2 934,93 €	1 056,57

2.3.5 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 247

Elektro prípojka z elektromernej skrinky v oplatení do rozvádzača v dome, celková predpokladaná dĺžka 22,00 bm, AYKY 4x10 mm², predpoklad zriadenia v r. 2010, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 270/30.1260 = 8.96 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5.38 €/bm
Počet merných jednotiek: 22.00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\Delta} = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektro na parc. 247	2010	13	37	50	26.00	74.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 3,613 * 0,95$	676.58
Technická hodnota	74.00 % z 676.58 €	500.67

2.3.6 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 247

Prípojka vody zo studne do domu k domácej vodárni, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 29.00 bm, oceľová DN 40, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrhovacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30.1260 = 59.75 €/bm
Počet merných jednotiek: 29.00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\Delta} = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na parc. 247	1987	36	14	50	72.00	28.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	29 bm * 59,75 €/bm * 3,613 * 0,95	5 947,40
Technická hodnota	28,00 % z 5 947,40 €	1 665,27

2.3.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 247

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy pred domom. PVC DN 110, predpoklad zriadenia v r. 1987, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 20,80 m, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59$ €/bm
Počet merných jednotiek: 20,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 247	1987	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20,8 bm * 17,59 €/bm * 3,613 * 0,95	1 255,80
Technická hodnota	28,00 % z 1 255,80 €	351,62

2.3.8 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 247

Betónová žumpa pred domom, rozmery neidentifikované v teréne, podľa upresnenia užívateľa celkom 15,00 m³ obstaného priestoru, žumpa bola vytvorená z ocelevej nádrže, ktorá bola obetonovaná, predpoklad zriadenia v r. 1987, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov. V čase obhliadky slúžila svojmu účelu, bola plná.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88$ €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 15,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa na parc. 247	1987	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	5 554,23
Technická hodnota	28,00 % z 5 554,23 €	1 555,18

2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy vo dvore na parc. 247

Spevnená plocha okolo domu a chodník od ulice, terazzo dlažba na betónovej mazanine, celkom cca. 38,61 m², predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky v technickom stave primeranom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2.5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.c) Terazzoové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,10 * 1,10 + 26,00 * 1,10 = 38,61 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy vo dvore na parc. 247	1987	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,61 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 0,95$	3 167,30
Technická hodnota	28,00 % z 3 167,30 €	886,84

2.3.10 Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome na parc. 247

Domáca vodáreň v technickej miestnosti domu, predpoklad zriadenia v r. podľa výrobného štítku na vodárni 2009, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorieia:	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:	$k_{ct} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_{st} = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
domáca vodáreň v dome na parc. 247	2009	14	16	30	46.67	53.33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,613 * 0,95$	757,66
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 757,66 \text{ €}$	404,06

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 94 na parc. 247	134 847,55	47 668,61
Garáž za domom na parc. 247	13 230,95	5 292,38
Ploty		
Plot od ulice na parc. 247	5 449,82	1 525,95
Plot vo dvore na parc. 247	2 555,26	715,47
Plot od suseda v záhrade na parc. 247 a 248	6 152,54	615,25
Celkom za Ploty	14 157,62	2 856,67
Kopaná studňa vo dvore na parc. 247	2 934,93	1 056,57
Vonkajšie úpravy		
prípojka elektro na parc. 247	676,58	500,67
prípojka vody na parc. 247	5 947,40	1 665,27
prípojka kanalizácie na parc. 247	1 255,80	351,62
žumpa na parc. 247	5 554,23	1 555,18
spevnené plochy vo dvore na parc. 247	3 167,30	886,84
domáca vodáreň v dome na parc. 247	757,66	404,06
Celkom za Vonkajšie úpravy	17 358,97	5 363,64
Celkom:	182 530,02	62 237,87

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 pohútkou. Je na úrovni s DPH.

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Blatné Revištia v okrese Sobrance v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov na hlavnej ulici obce. Prístup k domu je zo západnej strany z ulice, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3743. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem kanalizácie a vodovodu, poloha je vhodná na bývanie. Dom je napojený na verejný rozvod elektro, vodovod z vlastnej studne, kanalizácia do vlastnej žumpy pred domom, má možnosť napojenia na zemný plyn. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako dobrú, vhodnú na kľudné bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu. Negatívne účinky neboli zistené.

Obec **Blatné Revištia** je malou obcou v okrese Sobrance, v súčasnosti v obci žije okolo 230 obyvateľov v 60-tich rodinných domoch. Obec má charakter uličnej zástavby. V obci prevažujú obyvatelia v dôchodkovom veku. Klesá počet ekonomicky činného obyvateľstva a detí.

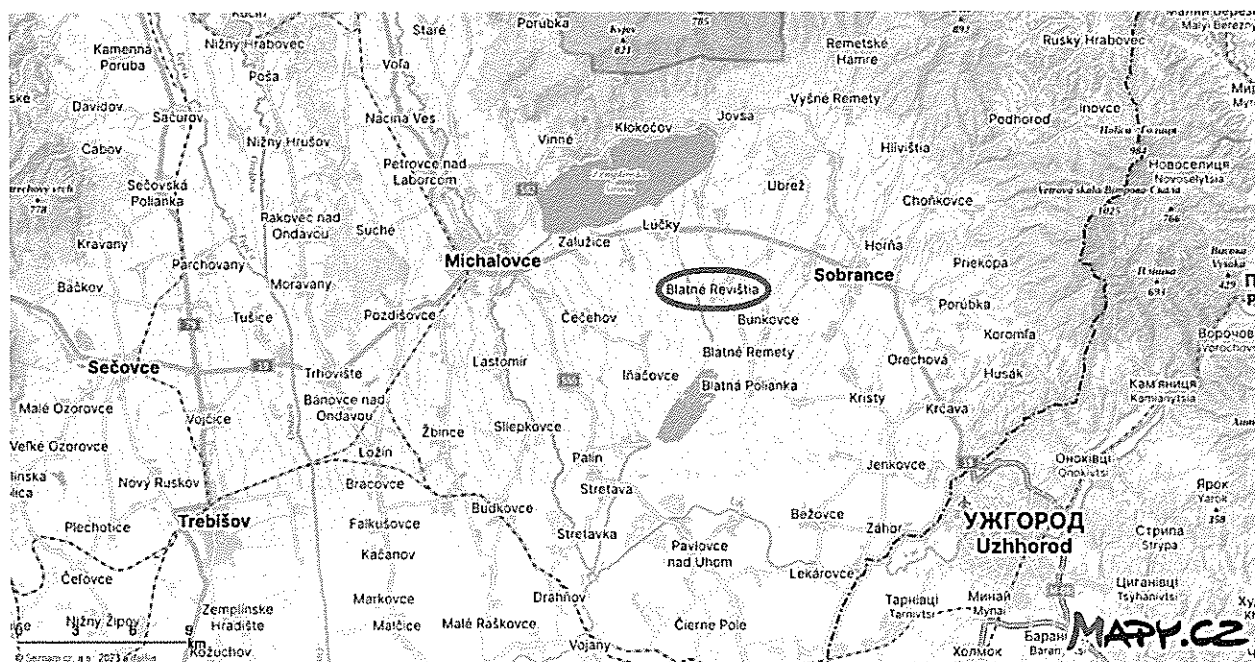
Stred obce je položený na 109 m nadmorskej výšky, ktorá sa v celom chotári pohybuje od 101-112 m nad morom. Obyvateľstvo obce tak ako v minulosti aj teraz sa zameriava na poľnohospodársku činnosť. V obci pôsobí Poľnohospodárske družstvo Agronova, zamerané na poľnohospodársku produkciu obilovín, repky a pod.

Obec sa v uplynulých rokoch snaží budovať infraštruktúru. V roku 1990 bola obec plynofikovaná, v súčasnej dobe sa realizuje výstavba kanalizácie a ČOV, verejný vodovod je vo výstavbe. V r. 2006 bol vybudovaný prívodný rad.

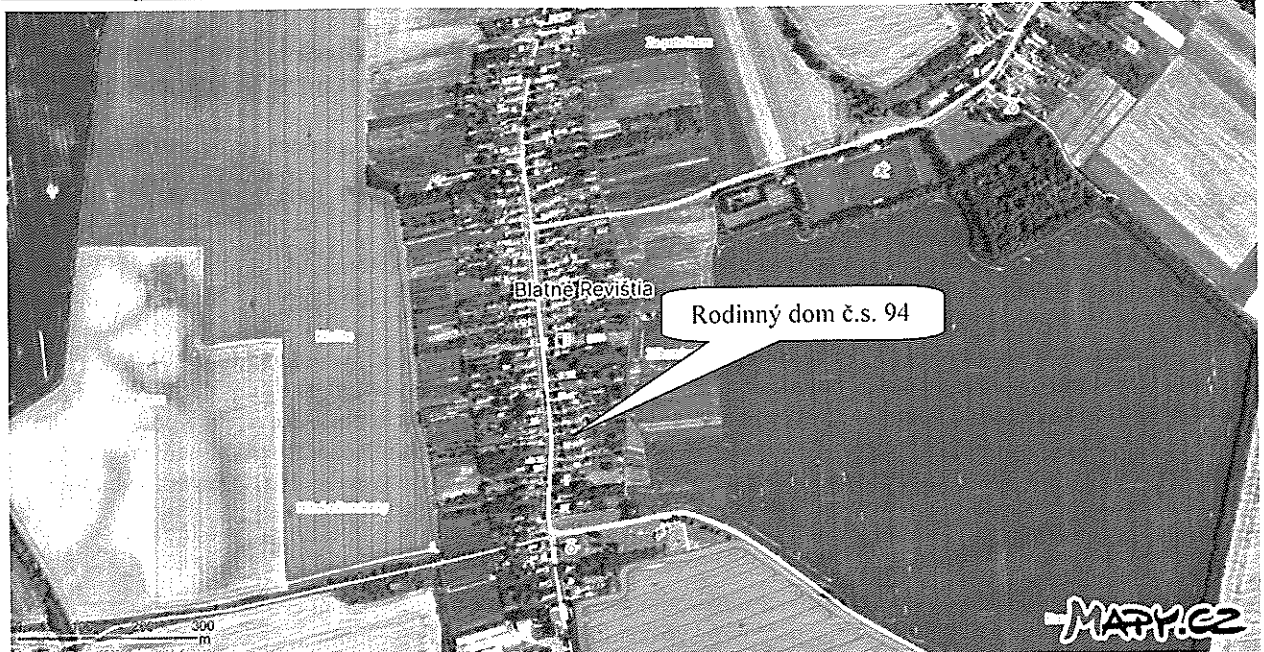
Obec má základné občianske vybavenie na úrovni malej obce.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky slúžil svojmu účelu na bývanie, obsahuje jednu bytovú jednotku s podštandardným vybavením, iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať. Ďalšie užívanie domu si bude vyžadovať značné investície do zanedbanej údržby do jeho modernizácie, do výmeny prvkov krátkodobej životnosti a do odstránenia chýb stavby.

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



Širšie vzťahy obce Blatné Revištia



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v ostatných obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je nižší ako ponuka, obec nepatrí medzi lukratívne obce, nehnuteľnosť je situovaná v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v lokalite IBV v obci Blatné Revišťa v okrese Sobrance, nehnuteľnosť je v zlom technickom stave, má zanedbanú údržbu, v čase obhliadky bola

užívaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, splňa iba základné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v okolí je okolo 10-15 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na západ a juh, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na elektro a zemný plyn, kanalizácia a vodovod vo výstavbe, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má okolo 230 obyvateľov, má základnú občiansku vybavenosť na úrovni malej obce, v okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je malá možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako problematickú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pdl}	Váha v_l	Výsledok $k_{pdl} * v_l$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,025	8	0,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,138	7	0,97
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár,	IV.	0,138	10	1,38

	zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	Spolu			180	52,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 52,33 / 180$	0,291
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 62\,237,87 \text{ €} * 0,291$	18 111,22 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Predná časť pozemku v k.ú. Blatné Revištia

POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 247 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 973 m²

tvorí pozemok zastavaný rodinným domom a tvorí dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Blatné Revištia v okrese Sobrance, v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov na hlavnej ulici obce, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3743, s prístupom z verejnej komunikácie pred domom na západnej strane, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem verejnej kanalizácie. Lokalita patrí medzi najlepšie v rámci realitného trhu tejto obce, bez negatívnych účinkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
247	zastavaná plocha a nádvorie	973,00	1/2	486,50

Obec: Blatné Revištia

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>obytná zóna širšieho centra obce Blatné Revištia s počtom obyvateľov okolo 230</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia, samotný dom s nižším štandardom vybavenia</i>	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokality s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Sobrance 10 km</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokality staršej IBV, uličná zástavba samostatne stojacích rodinných domov</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>čiastočná infraštruktúra, rozvod elektro a zemného plynu, vodovod a kanalizácia vo výstavbe</i>	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>mierne zvýšený záujem o pozemky v obci</i>	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,20 * 1,00$	1,5921
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5921$	5,29 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/2 * 5 147,17 \text{ €}$	2 573,59 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 247	$973,00 \text{ m}^2 * 5,29 \text{ €/m}^2 * 1/2$	2 573,59
Spolu		2 573,59

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Zadná časť pozemku v k.ú. Blatné Revištia

POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 248 - záhrada o výmere 1087 m²

- 249 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²

tvorí pozemok - záhradu za rodinným domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Blatné Revištia v okrese Sobrance, v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov na hlavnej ulici obce, s prístupom z verejnej komunikácie pred domom na západnej strane po parcele č. 247, s obmedzenou možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem vodovodu a verejnej kanalizácie. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu obce, ponuka prevyšuje dopyt. Negatívnym účinkom je zanedbaná údržba pozemku. Pozemok v čase obhliadky nebol užívaný, je možné ho využiť iba na poľnohospodárske účely. Stavba - stodola na parc. 249 na konci záhrady bola v čase obhliadky zbúraná.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
248	záhrada	1087,00	1/2	543,50
249	zastavaná plocha a nádvorie	84,00	1/2	42,00
Spolu výmera				585,50

Obec: Blatné Revištia
Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>obytná zóna širšieho centra obce Veľké Revištie s počtom obyvateľov okolo 230, záhrada za domom</i>	0.80
k_y koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu. - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia</i>	1.00
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 <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy</i>	0.90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita staršej IBI, záhrada za domom</i>	1.00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>čistočná infraštruktúra, rozvod elektro a zemného plynu, vodovod a kanalizácia vo výstavbe</i>	1.00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1.00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>zanedbaná údržba pozemku</i>	0.50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0.80 * 1.00 * 0.90 * 1.00 * 1.00 * 1.00 * 0.50$	0.3600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3.32 \text{ €/m}^2 * 0.3600$	1,20 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 248	$1\,087,00 \text{ m}^2 * 1,20 \text{ €/m}^2 * 1/2$	652,20
parc. č. 249	$84,00 \text{ m}^2 * 1,20 \text{ €/m}^2 * 1/2$	50,40
Spolu		702,60

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty podielu 1/2 nehnuteľnosti v k.ú. Blatné Revištie, obec Blatné Revištie, okres Sobrance, evidovanej na LV č. 221, a to rodinný dom č.s. 94 na parc. CKN 247 s príslušenstvom a s pozemkom, parcely registra "C" č. 247, 248 a 249 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota podielu 1/2 nehnuteľnosti v k.ú. Blatné Revištie, obec Blatné Revištie, okres Sobrance, evidovanej na LV č. 221, a to rodinný dom č.s. 94 na parc. CKN 247 s príslušenstvom a s pozemkom, parcely registra "C" č. 247, 248 a 249 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

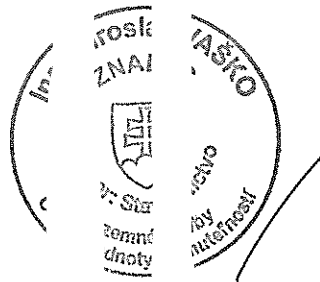
je 12.300.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
rodinný dom č.s. 94 na parc. 247	13 871,57	1/2	6 935,78
Garáž za domom na parc. 247	1 540,08	1/2	770,04
Ploty			
Plot od ulice na parc. 247	444,05	1/2	222,03
Plot vo dvore na parc. 247	208,20	1/2	104,10
Plot od suseda v záhrade na parc. 247 a 248	179,04	1/2	89,52
Spolu za Ploty	831,29		415,65
Kopaná studňa vo dvore na parc. 247	307,46	1/2	153,73
Vonkajšie úpravy			
prípojka elektro na parc. 247	145,69	1/2	72,85
prípojka vody na parc. 247	484,59	1/2	242,30
prípojka kanalizácie na parc. 247	102,32	1/2	51,16
žumpa na parc. 247	452,56	1/2	226,28
spevnené plochy vo dvore na parc. 247	258,07	1/2	129,04
domáca vodáreň v dome na parc. 247	117,58	1/2	58,79
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 560,82		780,41
Spolu stavby			9 055,61
Pozemky			
Predná časť pozemku v k.ú. Blatné Revištia - parc. č. 247 (486,5 m ²)	5 147,17	1/2	2 573,59
Zadná časť pozemku v k.ú. Blatné Revištia - parc. č. 248 (543,5 m ²)	1 304,40	1/2	652,20
Zadná časť pozemku v k.ú. Blatné Revištia - parc. č. 249 (42 m ²)	100,80	1/2	50,40
Spolu pozemky (1 072,00 m²)			3 276,19
Všeobecná hodnota celkom			12 331,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			12 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvanásťtisícristo Eur			

V Trebišove, dňa 01.12.2023

Ing. Miroslav Vaško

**IV. PRÍLOHY**

- objednávka z 26.10.2023
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehmuteľnosti z 27.11.2023
- fotodokumentácia z 27.11.2023
- list vlastníctva č. 221 z 26.11.2023 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 26.11.2023 vydaná katastrálnym portálom
- čestné prehlásenie o veku domu z 14.05.2009
- kúpna zmluva z r. 2010 o prevode predmetnej nehmuteľnosti
- stavebné povolenie k modernizácii rodinného domu z r. 1987
- potvrdenie obce o veku rodinného domu zo 07.04.2010
- situácia rodinného domu
- pôdorys prízemí rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Vaško
Čsl. Armády 28
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 26.10.2023

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.

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/2			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 221	Okres: Sobrance Obec: Blatné Revištia Katastrálne územie: Blatné Revištia	Okresný úrad – katastrálny odbor; Sobrance	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
247	Zastavaná plocha a nádvorie	973	
248	Záhrada	1087	
249	Zastavaná plocha a nádvorie	84	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
94	247	Rodinný dom	10

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Martin Hloža
Bydlisko / sídlo:	
Dátum narodenia_rodné číslo / IČO :	, r. č.

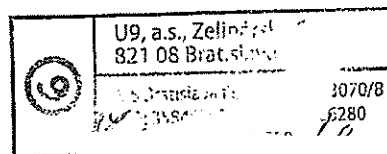
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.11.2023 o 13:00 hod.

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 nehnuteľností 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



U9, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky;



DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, B21 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
 www.drazobnaspolocnost.sk
 zaujem@drazobnaspolocnost.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
221	Sobrance	BLATNÉ REVIŠŤIA	Blatné Revišťa

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
247	zastavaná plocha a nádvorie	973	221
248	záhrada	1087	221
249	zastavaná plocha a nádvorie	84	221

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
94	247	Rodinný dom	221

Spoluvlastnícky podiel:

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	obývaný nájomcom Radoslav Bendas
Odvzdané doklady k predmetu dražby:	žiadne
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	žiadna

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	27.11.2023 o 13:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	27.11.2023 13.00 – 19.00
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	/

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

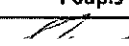
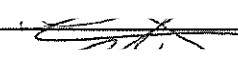
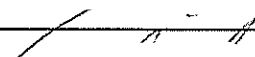

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníkom/dlžníkom iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky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

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdному 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
Radoslav BENDAS	Najom	
Miroslav Vaško	Znalec	
DEJISA MAROVA	REGIONÁLNY ZÁSTUPCA	
		

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

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.drazobnaspolocnost.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

FOTODOKUMENTÁCIA Z 27.11.2023*Rodinný dom č.s. 94 v k.ú. Blatné Revištia*

Pohľad na rodinný dom z ulice



Ulica pred domom v smere na sever



Ulica pred domom v smere na juh



Pohľad na rodinný dom z dvora



Plot od ulice



Plot od ulice – poškodená podmurovka



Čelná fasáda domu od ulice



Elektromer pred domom v oplotení

FOTODOKUMENTÁCIA Z 27.11.2023

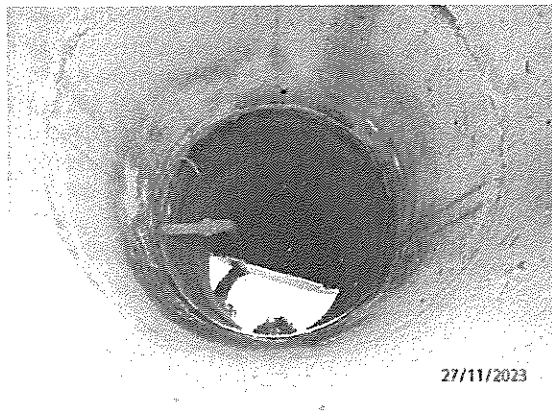
Rodinný dom č.s. 94 v k.ú. Blatné Revištia



Žumpa pred domom



Studňa vo dvore



Pohľad do studne



Pohľad na dom s garážou z dvora



Detail muriva domu – TPP hr. 45 cm



Zadná časť dvora za domom



Pohľad do záhrady



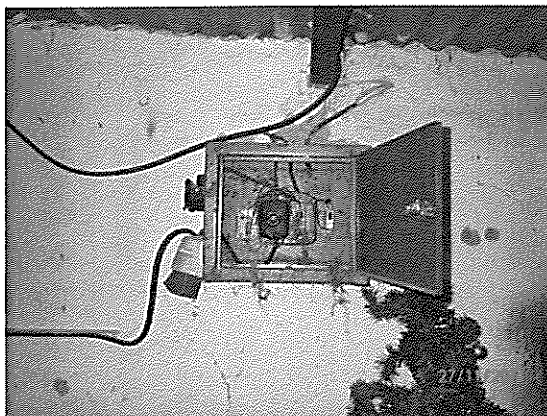
Schátraná nefunkčná hospod. stavba za domom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 27.11.2023

Rodinný dom č.s. 94 v k.ú. Blatné Revišťa



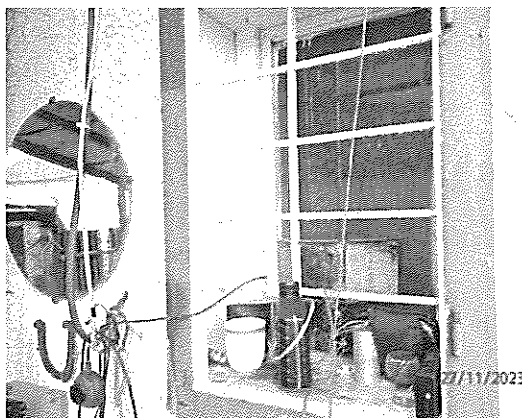
Pohľad do garáže za domom



Provizórna ELI 400 V v garáži



Detail podlahy garáže – hrubý betón



Pôvodné okno domu z dvora



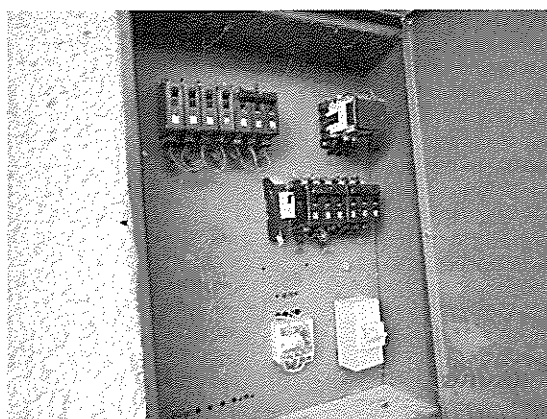
Chodník okolo domu



Pôvodný krov aj krytina domu



Drevený strop domu so záklopom



Rozvádzač na fasáde domu

FOTODOKUMENTÁCIA Z 27.11.2023

Rodinný dom č.s. 94 v k.ú. Blatné Revištia



Predná izba



Piecka na tuhé palivá v prednej izbe



Plastové okno prednej izby od ulice



Podlaha prednej izby – cementový poter



Detail stropu prednej izby



Vstupná chodba do domu



Vstupné dvere do domu



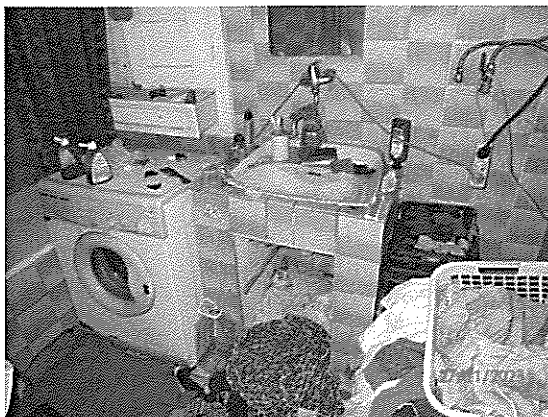
WC

FOTODOKUMENTÁCIA Z 27.11.2023

Rodinný dom č.s. 94 v k.ú. Blatné Revištia



Strop WC



Kúpeľňa



Elektrický bojler v kúpeľni



Vaňa v kúpeľni



Kuchyňa



Elektrický sporák a na tuhé palivá v kuchyni



Kuchynská linka



Kuchynská linka

FOTODOKUMENTÁCIA Z 27.11.2023

Rodinný dom č.s. 94 v k.ú. Blatné Revišťa



Prechod z kuchyne do komory a do izby



Detail okna kuchyne



Komora



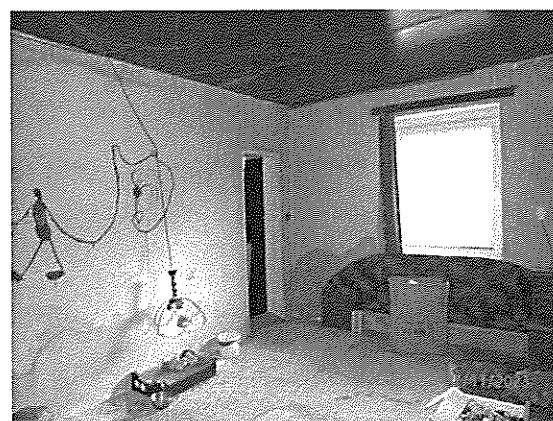
Poškodené murivo v komore od strechy



Detail podlahy kuchyňa - komora



Stredná izba



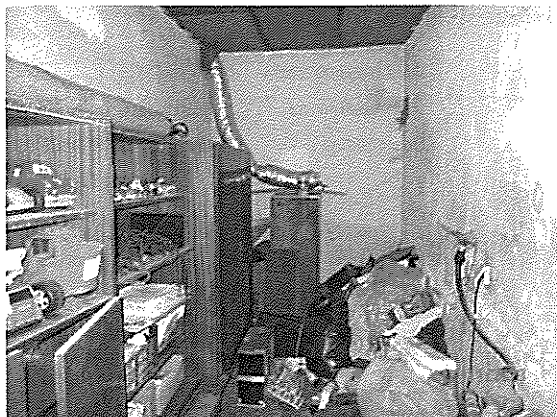
Stredná izba



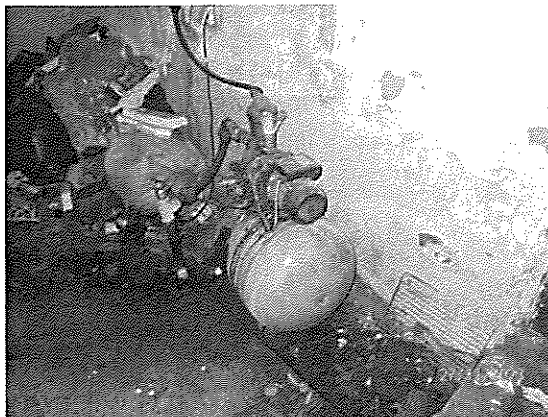
Vlhké murivo strednej izby

FOTODOKUMENTÁCIA Z 27.11.2023

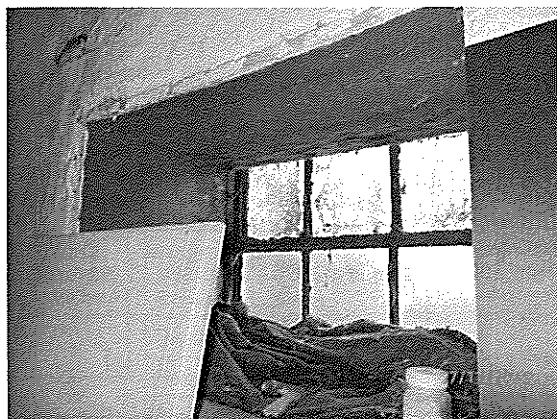
Rodinný dom č.s. 94 v k.ú. Blatné Revištia



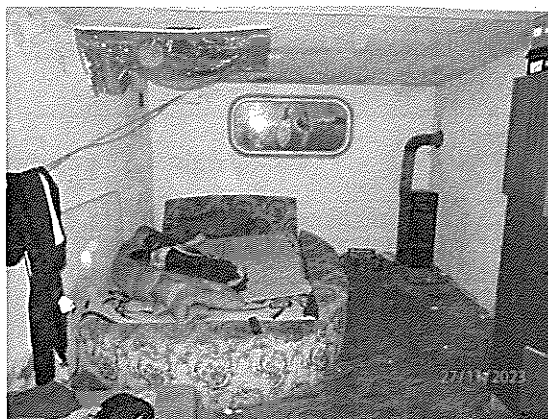
Technická miestnosť



Domáca vodáreň v technickej miestnosti



Okno technickej miestnosti



Zadná izba



Zadná izba



Poškodený strop zadnej izby od strechy



Vlhké murivo zadnej izby



Detail okna zadnej izby

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 809 Sobrance Dátum vyhotovenia : 26.11.2023
 Obec : 522350 Blatné Revištia Čas vyhotovenia : 15:05:22
 Katastrálne územie : 803090 Blatné Revištia Údaje platné k : 23.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 221

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
247	973	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 94 evidovanej na pozemku parcelné číslo 247							
Iné údaje: Bez zápisu							
248	1087	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
249	84	Zastavaná plocha a nádvorie	17		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
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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
94	247	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: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hloža Martin r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 220/2010 zo dňa 17.05.2010.-č.z.26/10	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-111/2023- Poznomenáva sa, že dňa 26.07.2023 nám bolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na LV 221 pod B1 v podiele 1/2 na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení v prospech Slovenská sporiteľňa, IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR- č.z.17/23	-
2	Semanco Norbert r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Z-276/2021-Osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N 148/2021 podľa § 20 zákona č. 527/2002 Z.z. zo dňa 23.03.2021-č.z.15/21	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-105/2021-Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby PDS č. 065/12-2020JŠ zo dňa 23.03.2021-č.z.14/21	-

Správca

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

2 z 3

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37, Bratislava, IČO 00151653 na pozemky parc.č.247, 248, 249 a rodinný dom súp.č.94 na parc.247, V 219/2010 zo dňa 17.05.2010-č.z.25/10
Vlastník poradové číslo 2	V-275/2021- Zmluva o zriadení záložného práva autorizovaná advokátom zo dňa 15.04.2021 na nehnuteľnosti vedené na LV 221 pod B2 v podiele 1/2, pozemky registra CKN parc.č.247 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 973 m2, parc.č.248 záhrada o výmere 1087 m2, parc.č.249 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m2 a stavba rodinný dom súp.č.94 postavený na parcele CKN č.247 v prospech JUDr. Ján Farkaš r. , nar. , č.z.19/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Sobrance	Blatné Revištia	Blatné Revištia
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu 247			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 26.11.2023 15:09:15	Bez autorizácie		
Údaje platné k 23.11.2023 18:00:00			

K Ú P N A Z M L U V Ao prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti uzavretá
podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka**Predávajúci** Róbert Kubinec, rod.

nar. , r. č.

bytom

a

Kupujúci KONEX REALITY, s.r.o.

so sídlom: Masarykova 1988/60, 071 01 Michalovce

IČO: 44635265, zastúpená Marek Bigaň, konateľ

I.

Predávajúci Róbert Kubinec, rod. je výlučným vlastníkom týchto nehnuteľností zapísaných na LV č. 221 v katastrálnom území Blatné Revišťa, správa katastra Sobrance, obec Blatné Revišťa a to rodinného domu súp. č. 94 postaveného na parcele č. 247 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 973 m² a prislúchajúcich parcel: parcely č. 247 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 973 m², parcely č. 248 – záhrady o výmere 1087 m² a parcely č. 249 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m² spolu s príslušenstvom (ďalej len „nehnuteľnosti“).

II.

Touto zmluvou predáva Róbert Kubinec, rod. nehnuteľnosti zapísané na LV č. 221 v katastrálnom území Blatné Revišťa, správa katastra Sobrance, obec Blatné Revišťa a to rodinný dom súp. č. 94 postavený na parcele č. 247 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 973 m² a prislúchajúce parcely: parcelu č. 247 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 973 m², parcelu č. 248 – záhrady o výmere 1087 m² a parcelu č. 249 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m² spolu s príslušenstvom do výlučného vlastníctva kupujúcej spoločnosti KONEX REALITY, s.r.o., Masarykova 1988/60, 071 01 Michalovce, IČO: 44635265, zastúpená Marek Bigaň, konateľ.

III.

Spoločnosť KONEX REALITY, s.r.o. (so sídlom Masarykova 1988/60, 071 01 Michalovce, IČO: 44635265, zastúpená Marek Bigaň, konateľ) nehnuteľnosti popísané v bode I a II tejto zmluvy kupuje do svojho výlučného vlastníctva.

IV.

Účastníci zmluvy sa dohodli na kúpnej cene 12 280,- EUR (slovami dvanásťtisícdivestoosemdesiat eur, t.j. 369 947,28 Sk), ktorí kupujúci vyplatil pred podpísaním tejto zmluvy dňa 11.03.2010 v hotovosti.

Róbert Kubinec, rod. Kubinec svojím podpisom na zmluve potvrdzuje, že sumu 12 280,- EUR (slovami dvanásťtisícdivestoosemdesiat eur, t.j. 369 947,28 Sk), z titulu kúpnej ceny za prevádzané nehnuteľnosti prevzal od kupujúceho pred podpísaním zmluvy v hotovosti.

V.

Predávajúci ručí za to, že na prevádzaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne práva zo strany tretích osôb a tieto sa prevádzajú bez obmedzenia.

VI.

Kupujúci – spoločnosť KONEX REALITY, s.r.o. v zastúpení svojím konateľom Marekom Bigaňom prehlasuje, že mu je stav prevádzaných nehnuteľností dobre známy a v takomto stave tieto kupuje do svojho výlučného vlastníctva.

strana druhá.....

VII.

Predávajúci sa zaväzuje, že prevádzané nehnuteľnosti odovzdá kupujúcemu dňa 11.03.2010.

VIII.

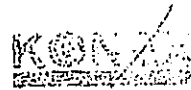
Účastníci zmluvy berú na vedomie, že právne účinky zmluvy nastanú vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia Katastrálneho úradu Košice, Správy katastra v Sobranceiach o jeho povolení.

IX.

Účastníci zmluvy si zmluvu prečítali a porozumeli jej obsahu. Zmluva je v súlade s ich vážnou a slobodnou vôľou a nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu túto podpísali.

V Michalovciach 11.03.2010

Róbert Kubínek, rod.
predávajúci



IČO: 41637281

KONEX REALITY, s.r.o.
v zastúpení: Marek Bigaň, konateľ
kupujúci

Róbert Kubínek
231248/402 P Jesenské 1172
Michalovce

7226 EA 021 428

**Okrésny národný výbor, odbor územného plánovania a stavebného poriadku
v Michalovciach**

Číslo: ÚP a SP: 1741/87 V Michalovciach dňa 18.1.1987

Predmet: povolenie stavby rodinného domu 6.7.1987 18.1.1987

ROZHODNUTIE

Okrésny národný výbor, odbor územného plánovania a stavebného poriadku v Michalovciach, ako príslušný stavebný úrad, podľa §-u 117, zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku na základe kladného stanoviska MNV v Michalovciach po prerokovaní s ostatnými účastníkmi konania a vykonanom miestnom šetrení v zmysle §-u 61, odst. 1, zákona číslo 50/1976 Zb. v y d á v a v zmysle §-u 66, zákona číslo 50/1976 Zb. a §-u 25, vyhl. číslo 86/1976 Zb.

stavebné povolenie

Žiadateľovi (stavebníkovi) Ing. Miroslav Vaško
bytom v Michalovciach na stavbu rodinného domu
rodinného domu (dvojdomu) na p. č. podľa EN 3547 zapísanú u stre-
díska geodézie na liste vlastníctva č. 3547 v katastrálnom území obce (sídla)
Michalovciach, ktorá je
pozostáva z 3 obytných izieb, kuchyne, predsieňa, haly, kúpeľne, WC a pivni-
ce o celkovej obytnej ploche 35,31 ZP 205,77 m² podľa typového projek-
tu číslo 35,31 [projektu vypracovaného v zmysle vyhl. číslo 88/1976 Zb.
projektantom Ing. Miroslav Vaško schváleného tunajším odborom
dňa 18.1.1987 pod číslom 1741/87] pozostávajúceho
z vykrošovej časti a časti úpravy, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť tohoto
rozhodnutia.

Stavebník (investor) Ing. Miroslav Vaško je povinný pri realizácii
povolenej stavby dodržať tieto podmienky a podmienky

podmienky:

1. Stavba sa osadí 30 m od hranice susedného pozemku zo strany severu
a na 30 m od osí cesty
cesty III. triedy, podľa zakreslenia v situačnom náčrtku v mierke 1:500
ktorý je súčasťou schválenej dokumentácie a v sú-
lade s platným územným rozhodnutím číslo 1741/87
zo dňa 18.1.1987 vydaným príslušným stavebným úradom.

Vytýčenie priestorovej polohy stavby v zmysle §-u 75, zákona číslo 50/78 Zb. vykoná Stredisko geodézie pre okres Michalovce, za účasti osoby určenej na vykonanie stavebného dozoru na stavbe.

2. Vonkajšie tvarové architektonické riešenie dodržať podľa podmienok určených v územnom rozhodnutí pre túto stavbu, ako aj napojenie na inžinierske siete a technickú vybavenosť. Ďalej budú dodržané všeobecné technické požiadavky na výstavbu v zmysle vyhl. č. 83/76 Zb.
3. **Základy** podpivničených a nepodpivničených častí stavby musia byť uložené na únosnom podlaží v nepremrzajúcej hĺbke pod terénom. Úroveň prízemlia pri nepodpivničení bude min. 30 cm nad úrovňou upraveného terénu.
4. Vodorovná a zvislá izolácia proti zemnej vlhkosti bude vykonaná tak, aby sa zamedzilo vnikaniu vlhkosti do muríva.
5. **Zvislé nosné konštrukcie** musia bezpečne odolávať zafazeniu vyvolanému stavbou, nahodilému zafazeniu a vonkajším vplyvom a prenášať ich do základov. Vonkajšie obvodové murivo musí byť dimenzované na tepelný odpor zodpovedajúci murívu o hr. 45 cm z tehál plných pálených.
6. **Komíny** musia bezpečne odvádzať plynne splodiny do voľného ovzdušia a odolávať účinkom spalín. Komínové teleso bude vymurované min. 65 cm nad hrebeň strechy, 65 cm od veterného uhlu 10° pri strechách nad 40° alebo 150 cm nad strechou pri strechách rovných so sklonom do 15°. Komíny sa musia upraviť tak, aby ich bolo možno očistiť.
7. **Strešné krytiny** musia byť proti klimatickým vplyvom a účinkom odolné, musia byť ohňovzdorné, musia zachytávať zrážkové vody a zabrániť im vnikaniu do stavieb.
8. **Vnútorne rozvody** — elektrická inštalácia, rozvod vody, ústredné vykurovanie, slaboprúd musia byť vykonané bezpečne odbornými organizáciami, alebo odbornými pracovníkmi, oprávnenými na vykonávanie a musia umožňovať užívanie stavby podľa potreby. Potvrdenie o preskúšaní komínov je stavebník povinný predložiť pri kolaudácii stavby.
9. **Schodište** musí byť prevádzkovo bezpečné, vybavené osvetlením, riadne vetrateľné a vybavené zábradlím.
10. **Dažďové povrchové vody** musia byť zvedené odkvapovými rúrami na vlastný pozemok a nesmie sa odvieť cez susedné nehnuteľnosti bez vodoprávneho prejednanía.
11. **Osadzovanie nádrže (žumpy)** pre spláškové vody musia byť zriadené min. 3 m od obytných budov, budú zabezpečené proti preslakovaniu do okolitého terénu zvislou a vodorovnou izoláciou. Pre čistenie budú opatrené uzamkateľným otvorom min. o rozmerov 50 x 50 cm.
12. **Vodný zdroj (studňa)** môže byť zriadená min. 15 m od usadzovacej nádrže (alebo iných zdrojov znečistenia) a 3 m od hranice susedných pozemkov. Pre používanie musí byť vyžadovaný záväzný posudok orgánu hygienickej služby.

13. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby sa nemôže na verejných priestranstvách, uliciach, chodníkoch, námestiach a pod. bez súhlasu užívateľa, ktorý týmto priestorom disponuje.
14. Stavba bude zodpovedať ustanoveniam ČSN 73 4301, obytné budovy hygienickým a požiarным predpisom. Pri realizácii stavby, stavebných a pomocných prác budú dodržané všetky predpisy bezpečnosti prác. **u technických zariadení a úbeh o so**
15. **Stavbu, stavebnými prácami, ktoré stavebník začal až po nadobudnutí právoplatnosti** tohoto rozhodnutia. Ak so stavebnými prácami stavebník nezačne do dvoch rokov odo dňa vydania rozhodnutia, stratí platnosť v zmysle §-u 67, zákona číslo 50/76 Zb. Stavbu musí stavebník ukončiť v lehote do **4. 6. 2023** Stavba bude realizovaná **svojpomocou**
16. Stavebný dozor na stavbe bude vykonávať: **Ľubomír Jozef** bytom **Branislava 24** **Košice** ktorý spĺňa podmienky odbornej kvalifikácie. Stavebný dozor je zodpovedný za realizáciu stavby podľa schválenej dokumentácie a dodržaní platných predpisov.
17. Stavebník je povinný oznámiť príslušnému MNV v **Slavko Novák** osoby, ktoré sa zúčastňujú pri realizácii jeho stavby uskutočňovanej svojpomocou.
18. Ostatné osobitné podmienky, rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:
19. **Stavebný dozor je povinný viesť si na stavbe stavebný denník**

Pre uskutočnenie stavby sú potrebné dielce, hlavný stavebný materiál podľa materiálového listu číslo na dodávku ktorého po obdržaní dispozičného listu je stavebník povinný s príslušným distribučným podnikom uzavrieť zmluvu o dodávke

Celkový náklad na stavbu predstavuje **13.000,-** Kčs.

Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu do 15 dní pred ukončením stavby, kedy bude stavba pripravená na uvedenie do trvalej prevádzky a požiadať o vydanie kollaudačného rozhodnutia so schváleným projektom a príslušnými dokladmi (podľa bodu 8 tohoto rozhodnutia).

V prípade nedodržania podmienok uvedených v tomto povolení stavby a príslušnom územnom rozhodnutí budú voči stavebníkovi uplatnené sankcie podľa §-u 105, zákona číslo 50/1976 Zb.

Dôvody:

Žiadateľ (stavebník) Jozef Švajnar, a manželka bytom Slávné Revútske podal na tunajší odbor žiadosť o povolenie stavby modernizácie rodinného domu (dvojdomu) a k žiadosti v zmysle §-u 23, vyhl. č. 85/76 Zb. predložil všetky potrebné podklady pre posúdenie povolenia stavby a preukázal vlastnícky vzťah k pozemku.

Po preskúmaní žiadosti stavebníka v zmysle §-u 62, zákona číslo 50/76 Zb. a vykonaného miestneho šetrenia dňa podľa §-u 61, zákona č. 50/76 bolo zistené, že stavba je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania a výstavbou obce (sídla) Slávné Revútske

Z uvedených dôvodov bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Proti tomuto rozhodnutiu o povolení stavby môžu účastníci konania podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na odbor územného plánovania a stavebného poriadku Vsl. KNV v Košiciach, cestou odboru územného plánovania a stavebného poriadku ONV v Michalovciach.

Stamp: Miestny národný výbor, Revútske, 14. Košice. Signature: Ing. Petrovič

Rozhodnutie dostanú:

- 1. Stavebník: Jozef Švajnar, Slávné Revútske s vrátením Slávné Revútske
- 2. Stavebný dozor Slávné Revútske
- 3. Miestny národný výbor v Slávné Revútske, Zrnáčkove 14, Košice
- 4. Ostatní účastníci konania, ktorí o doručenie požiadali: Slávné Revútske

Slávné Revútske
Miroslav Vaško, Slávné Revútske
Vybavuje:

DTM 51578

Ing. Petrovič

OBEC Blatné Revištia 072 43

Č.j.:2010/ 04

V Blatných Revištiach 7.4.2010

P O T V R D E N I E

Obecný úrad v Blatných Revištiach týmto potvrdzuje, že

nehnutelnosť – rodinný dom súp. č. 94 parcele KN číslo 247 k.ú. Blatné Revištia

bol podľa svedectva starších občanov obce postavený v roku 1959. Priamym dokladom, ktorý by to dosvedčil, obec nedisponuje.

Nehnutelnosť však bola modernizovaná v roku 1987 na základe rozhodnutia – stavebného povolenia vydaného ONV Michalovce č. ÚPaSP 1747/87 zo dňa 4.9.1987.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka nehnuteľnosti.

OBEC
072 43 BLATNÉ REVIŠTIA
okt. 80
2

SEMÁN Gabriel
Starosta obce:

Schéma náčrtu rodinného domu súp.č.94, na parc.č.247, katastrálne územie Blatné Revištia.

Situácia osadenia stavby a napojenie na inžinierske siete:

1. Rodinný dom súp.č.94, na parc.č.247
2. Garáž
3. Studňa
4. Vodovodná prípojka
5. Žumpa
6. Kanalizačná prípojka
7. Plynová prípojka
8. NN prípojka
9. Spevnená terazzo plocha
10. Plot čelný
11. Plot vo dvore
12. Plot v záhrade
13. Prístupová cesta

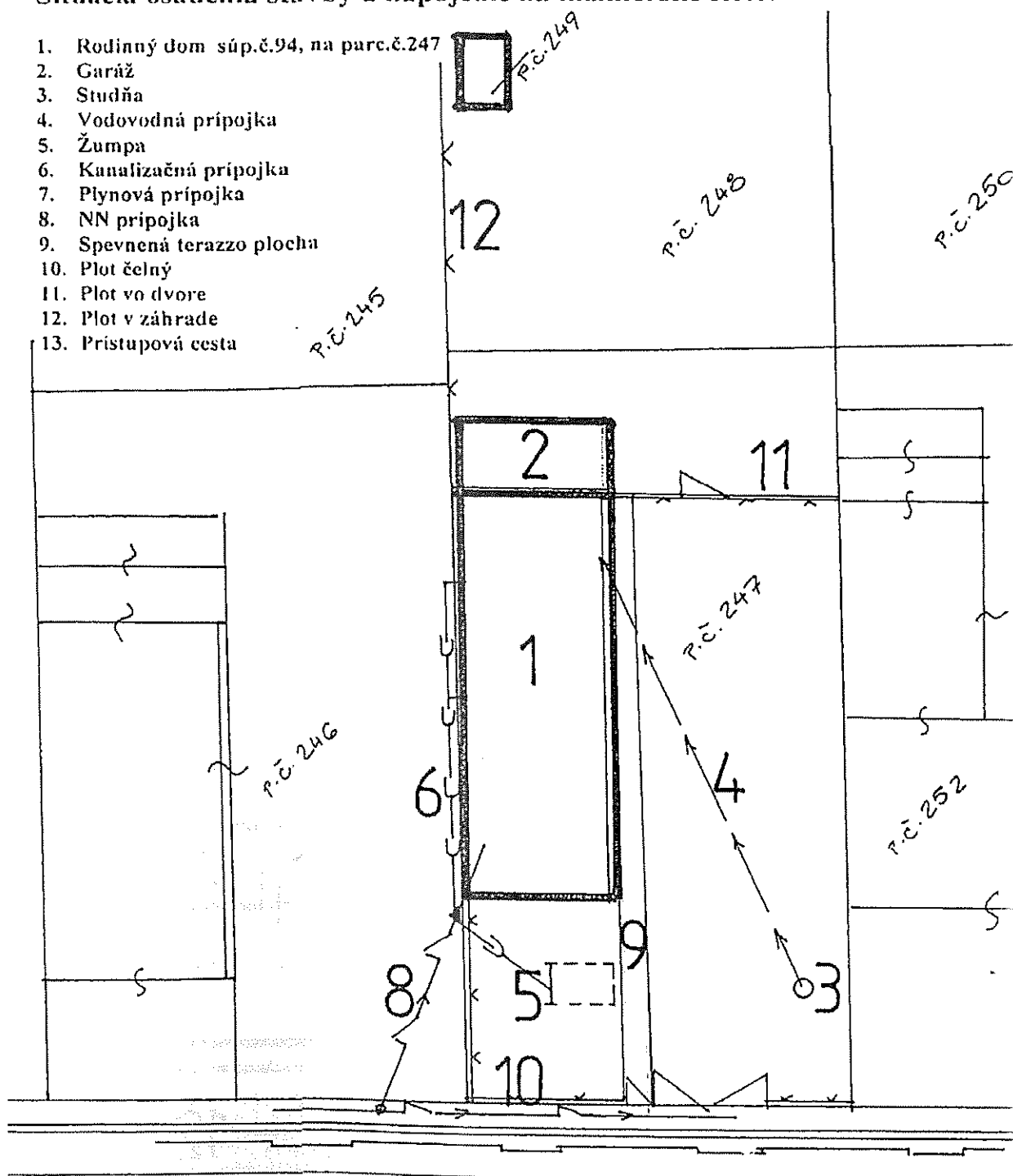
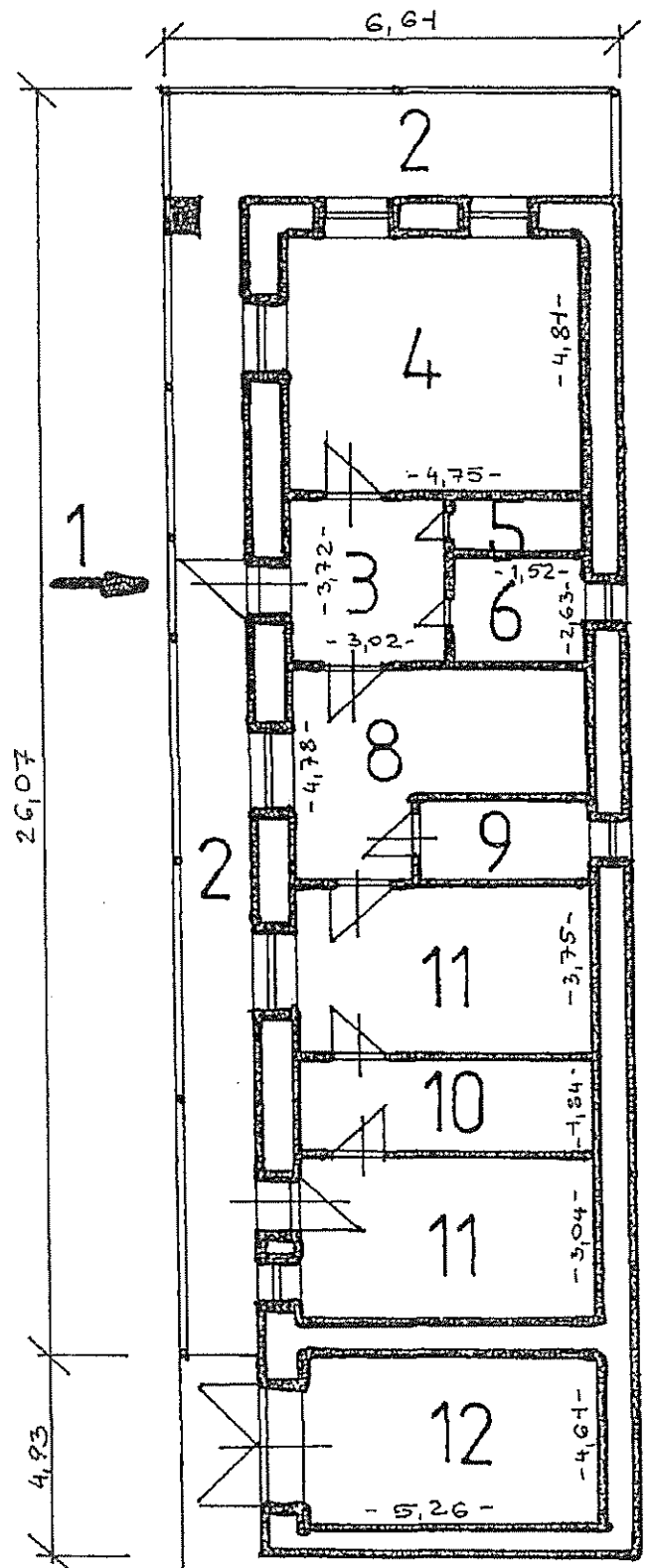


Schéma náčrtu rodinného domu súp.č.94, na parc.č.247,
katastrálne územie Blatné Revištia.

Prízemie :

1. Hlavný vstup z dvora
2. Terasa
3. Vstupná chodba
4. Obývacia izba
5. Samostatné WC
6. Kúpeľňa
7. Zadná chodba
8. Kuchyňa
9. Komora
10. Technická miestnosť
11. Izba
12. Garáž



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 139/2023.

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

Podpis znalca



