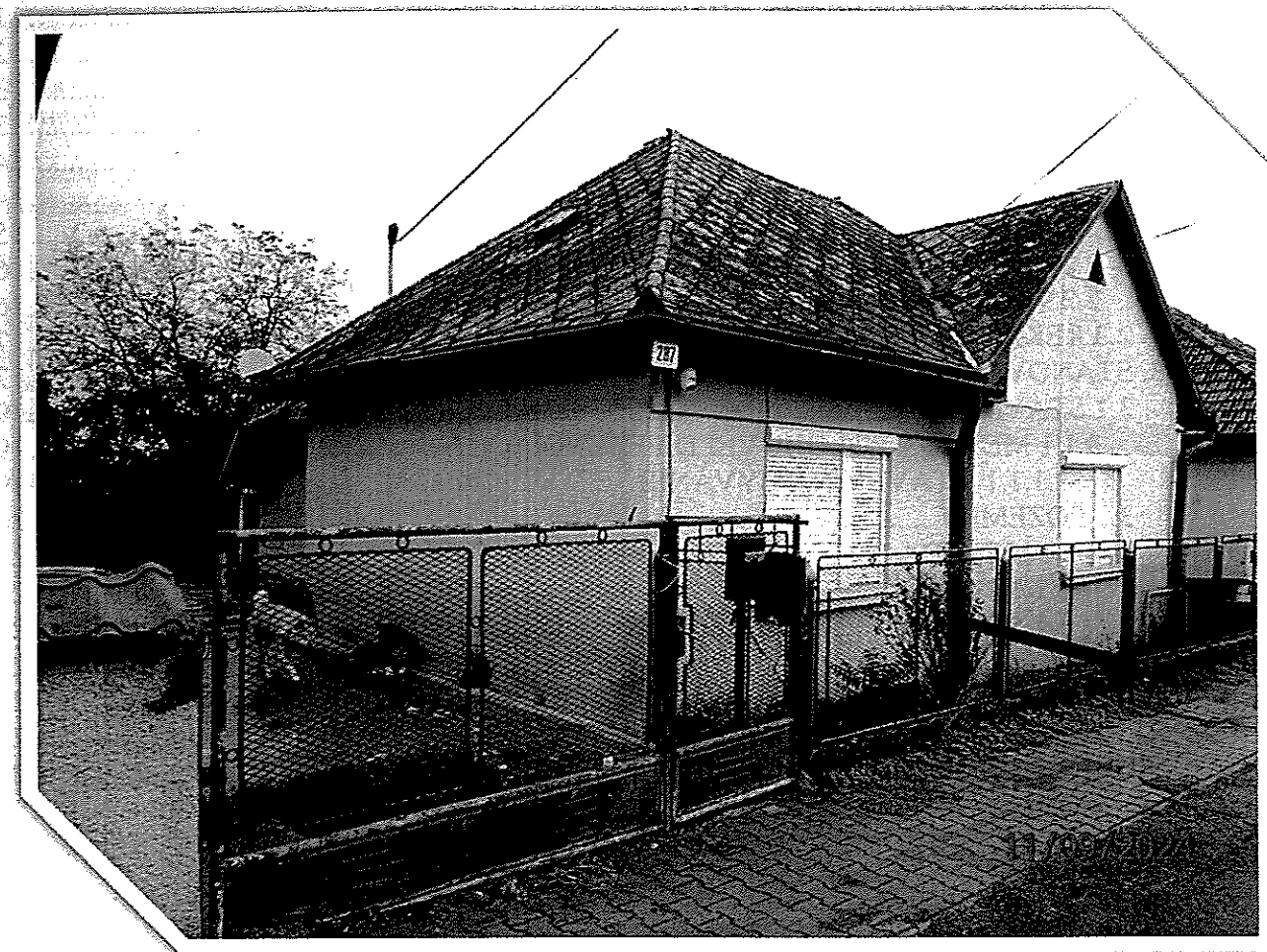


Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846,
znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady
hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 19.08.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

93/2024

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Leles, obec Leles, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 751, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 287 na parc. 271

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 270 - záhrada o výmere 1133 m²

- 271 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m²

Počet strán (z toho príloh) : 36 (13)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK.....	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	7
2.1 RODINNÉ DOMY.....	7
2.1.1 Rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN 271.....	7
2.2 PRÍSLUŠENSTVO.....	11
2.2.1 Plot od ulice na parc. 271.....	11
2.2.2 Plot vo dvore na parc. 271.....	12
2.2.3 Plot: Plot v záhrade na parc. 270 a 271.....	13
2.2.4 Studňa na parc. 271.....	13
2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 271.....	14
2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 271.....	14
2.2.7 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 271.....	15
2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 271.....	16
2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 271.....	16
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	17
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	17
3.1 STAVBY.....	19
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	19
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE.....	19
3.2 POZEMKY.....	20
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	20
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Záhrada v k.ú. Leles.....	20
3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Leles.....	21
III. ZÁVER.....	22
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	22
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	23
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	23
IV. PRÍLOHY.....	23
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	36

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Leles, obec Leles, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 751, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 287 na parc. 271

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 270 - záhrada o výmere 1133 m²

- 271 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m²

pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

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

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 11.09.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.09.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- *objednávka z 19.08.2024*

- *znalecký posudok 58/2022, vypracovala Ing. Emília Hasíková, Strážske*

b) podklady získané znalcom:

- *protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 11.09.2024*

- *fotodokumentácia z 11.09.2024*

- *LV č. 751 z 10.09.2024 vydaný katastrálnym portálom*

- *informatívna kópia z katastrálnej mapy z 10.09.2024 vydaná katastrálnym portálom*

- *potvrdenie o veku rodinného domu zo 17.03.2022*

- *situácia rodinného domu z pôvodného znaleckého posudku 58/2022*

- *pôdorys rodinného domu z pôvodného znaleckého posudku 58/2022*

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 2/2024 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu,

naoľko 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. Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024 - 3,780.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 751 vydaný Katastrálnym portálom dňa 10.09.2024

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 287 na parc. 271

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 270 - záhrada o výmere 1133 m²

- 271 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m²

B. Vlastníci:

- **2 Tippán Marián**

v celosti

- **Poznámka:** P - 665/2021 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k V 100/2017 v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava k nehnuteľnostiam na stavbu ako rodinný dom súp. č. 287 na parc. č. 271 a pozemky registra C-KN parc. č. 270, 271 v celosti zo dňa 1.10.2021, č.z. 211/2021. Z - 647/2024 Návrh na vykonanie zmeny záložného veriteľa z postupcu Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 35724803, ktoré boli zabezpečené zmluvou o zriadení záložného práva pod V 100/2017 v prospech: Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s. 287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1 zo dňa 25.4.2024, č.z. 45/2024..
- **Poznámka:** P - 205/2022 - Poznamenáva sa, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400422, dražobník: Licitor group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561, navrhovateľ dražby. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov, (budova Vzdorodevu) salónik - 1. poschodie konaná dňa 21.10.2022 o 11:00 hod. prvá dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 287 na parc. č. 271 pozemky registra C-KN parc. č. 270, 271 v celosti, zo dňa 13.9.2022, č.z. 164/2022.
- **Poznámka:** P-233/2022, Poznamenáva sa Osvedčenie o konaní 1. kola dobrovoľnej dražby - neúspešnej - konanej dňa 21.10.2022 v priestoroch Reštaurácie SORAYA Levočská 2 Prešov o 11.00 hod. dražobníkom LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, Žilina, dňa 21.10.2022, č.z. 184/22
- **Poznámka:** P - 78/2023 - Poznamenáva sa, Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe D 400422, dražobník: Licitor group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561, navrhovateľ dražby. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov, (budova Vzdorodevu) salónik - 1. poschodie konaná dňa 16.5.2023 o 11:30 hod. prvá opakovaná dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 287 na parc. č. 271 pozemky registra C-KN parc. č. 270, 271 v celosti, zo dňa 4.4.2023, č.z. 67/2023.
- **Poznámka:** P - 119/2023 - Poznamenáva sa, Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe Nz 176/2023, Nz 13019/2023, dražobník: Licitor group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561, navrhovateľ dražby. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov, (budova Vzdorodevu) salónik - 1. poschodie konaná dňa 16.5.2023 o 11:30 hod. opakovaná dražba bola neúspešná na stavbu ako rodinný dom súp. č. 287 na parc. č. 271 pozemky registra C-KN parc. č. 270, 271 v celosti, zo dňa 16.5.2023, č.z. 90/2023.
- **Poznámka:** P - 150/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva/ oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava Ružinov 821 09, IČO: 35724803 k V-100/2017 k nehnuteľnostiam stavba s.č. 287 na parc.č. 271 a pozemok registra CKN parc.č. 270, 271 v podiele 1/1, pod B2 zo dňa 15.7.2024, č.z. 68/2024.-

C. Ľarchy:

- 2 V - 100/2017 - Záložné právo SLSP, a.s., IČO:00 151 653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s. 287 na parc.č. 271, pod B2 v pod. 1/1, na základe zálož. zmluvy č. 5124351235 zo dňa 27.01.2017, povolené dňa 16.02.2017, č.z. 21/17 Z - 647/2024 Návrh na vykonanie zmeny záložného veriteľa z postupcu Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 35724803, ktoré boli zabezpečené zmluvou o zriadení záložného práva pod V 100/2017 v prospech: Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s. 287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1 zo dňa 25.4.2024, č.z. 45/2024.
- 2 Z - 467/2021, Exekútorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Rudolf Dulina, súdny exekútor, L. Štúra 12, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č.

- 284EX 530/20, v prospech: Slovenská konsolidačná, a.s. Cintorínska 21, 814 99 Bratislava I, IČO: 35776005, na nehnuteľnosti: pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 2.3.2021, č.z.
- 2Z - 2228/2021 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárová 30, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti č. 267EX 766/21-28 v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, IČO: 35724803: pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1, zo dňa 30.9.2021, č.z. 209/2021.
 - 2Z-651/2022 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárová 30, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti č. 267EX 1092/21 v prospech: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská100/A, 831 04 Bratislava - Nové Mesto, IČO: 47967692 na pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1, zo dňa 12.4.2022, č.z. - 81/2022
 - 2Z-661/2022 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárová 30, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti č. 267EX 893/21 v prospech: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská100/A, 831 04 Bratislava - Nové Mesto, IČO: 47967692 na pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1, zo dňa 13.4.2022, č.z. - 82/2022
 - 2Z - 1456/2022 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárová 30, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti č. 267EX 529/22 v prospech: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtne 48, 811 07 Bratislava, IČO: 35831154 pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1, zo dňa 17.8.2022, č.z. 152/2022.
 - 2Z-2170/2022 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ing. Bohumil Husťák, Žriedlová č.3, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 64EX 928/22-12 v prospech: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtne 48, 811 07 Bratislava, IČO: 35831154 pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1, zo dňa 14.12.2022, č.z. 208/2022.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením sa uskutočnila dňa 11.09.2024 o 13.00 hod. iba za účasti znalca. Vlastník nehnuteľnosti Marián Tippan nebol prítomný. Na základe tejto skutočnosti mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, iba z ulice, čiastočne od suseda na východnej strane. Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol znalecký posudok 58/2022 na predmetnú nehnuteľnosť, ktorý vypracovala znalkyňa Ing. Emília Hasíková, Strážske. Údaje z tohto posudku a zistenia z obhliadky z ulice a z verejne dostupných zdrojov som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od rodinného domu mi nebola predložená žiadna.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zrejme zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby:

- rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN 271
- ploty okolo ohodnocovaného pozemku na parc. CKN 271
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. CKN 271

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 270 - záhrada o výmere 1133 m²
- 271 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m²

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): pôvodný územný plán obce nie je zverejnený na stránke obce, iba zmeny a doplnky č. 2:

<https://www.obceleles.sk/zemny-plan-obce-leles--zmeny-a-doplanky-c-2-a22-739>

a zmeny a doplnky č. 3:

<https://www.obceleles.sk/ostatne-dokumenty>.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN 271

POPIS STAVBY

Samostatne stojací rodinný dom č.s. 287 je osadený na rovinatom pozemku parc. č. CKN 271 v k.ú. Leles, obec Leles, okres Trebišov. Situovaný je v širšom centre obce v zastavanom území v lokalite samostatne stojacích rodinných domov. Ohodnocovaný rodinný dom má jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie, dom má sedlovú strechu, je prístupný z verejnej komunikácie pred domom na južnej strane, ktorá je miestnou komunikáciou - Cintorínska ulica. V danej časti obce je možnosť napojenia na všetky inžinierske okrem verejnej kanalizácie, v čase obhliadky bol dom napojený na vodovod z vlastnej studne, na verejný rozvod elektro, napojený je aj na rozvod zemného plynu, kanalizácia do vlastnej žumpy vo dvore. Rodinný dom v čase obhliadky bol zrejme obývaný, jeho obhliadka a zameranie mi nebolo umožnené, predpokladám, že svojim technickým stavom a vybavením spĺňa bežné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, predpokladám jeho riadnu údržbu. Jeho opotrebenie som stanovil analytickou metódou z dostupných údajov.

Popis domu prevzatý z predloženého znaleckého posudku 58/2022:

Rodinný dom č.s. 287 na parc.č. 271 je postavený v individuálnej zástavbe rodinných domov, v blízkosti centra obce. Podľa potvrdenia obce (v prílohe tohto posudku) bol rodinný dom postavený cca v roku 1950. V predloženej dokumentácii od zadávateľa, v znaleckom posudku č. 166/2016 znalca Ing. Ondreja Ostrožoviča, bol daný do užívania v roku 1960. Vzhľadom k stavebno konštruktívnemu riešeniu a materiálóvemu vyhotoveniu potvrdzujem rok užívania rodinného domu 1960. Vzhľadom k tomu, že nebola umožnená obhliadka domu, uvažuje sa v posudku s konštrukciami a vybavením vo vyhotovení a v stave podľa predloženého znaleckého posudku pri poskytnutí úveru. Dom bol prevažne v roku 2016 rekonštruovaný - nová fasádna omietka a plastové okná a dvere, nové omietky, obklady a podlahy, nové vybavenie kúpeľne, kuchyne podľa predloženej dokumentácie. Jedná sa o rodinný dom s jedným nadzemným podlažím a s čiastočným podpivničením, so sedlovou strechou.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ZMYSLE METODIKY:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupnic
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm (alternatíva k murivu z nepálených tehál); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - plynový sporák, sporák na propán-bután; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodorovné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle; - lokálne - na tuhé palivá obyčajne
- 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 - liatinové a kameninové potrubie

- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická: elektrický rozvádzač - s automatickým istením

- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

Dispozícia je zrejímá z priloženého pôdorysu podlažia.

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejímá z priloženého pôdorysu podlažia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1960	6.12*5.00	30.6	120/30.6=3.922
1. NP	1960	9.60*6.00+6.12*12.50	134.1	120/134.1=0.895

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	52 0
3	Podmurovka		
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	27 0
4	Murivo		
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	-	69 0
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	16 0
6	Vnútorné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hľadené	400	40 0
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	76 0
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	57 5
10	Krytiny strechy na krove		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	46 5
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14	Fasádne omietky		

	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	26 0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	-
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	-	51 5
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	53 0
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	-	75
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.2 plastové	-	10 5
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	35 5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	15 0
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	28 0
	25.2 svetelná	155	-
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
	Spolu	3640	6285

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	-	50
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	-	24 0
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	-	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	-	16 5
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	-	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20

39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1.35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	24
			0
	Spolu	-	1260

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{ct} = 3.780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0.95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3640 + 0 * 3,922)/30,1260$	120.83
1. NP	$(6285 + 1260 * 0,895)/30,1260$	246.06

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom na základe predložených dokladov je v užívaní od r. 1960. v čase obhliadky bol dom zrejme užívaný, predpokladám základnú údržbu, opotrebenie stavby som stanovil analytickou metódou z dostupných údajov pri predpokladanej životnosti jednotlivých prvkov a vybavenia určenej odborným odhadom znalca v zmysle metodiky. Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,73	1960	120	64	4,12
2	Zvislé konštrukcie	16,78	1960	100	64	10,74
3	Stropy	11,91	1960	100	64	7,62
4	Zastrešenie bez krytiny	6,87	1960	100	64	4,40
5	Krytina strechy	5,55	1960	70	64	5,07
6	Klmpiarske konštrukcie	1,01	1960	70	64	0,92
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,87	2016	65	8	0,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,10	2016	45	8	0,55
9	Vnútorne keramické obklady	1,37	2016	40	8	0,27
10	Schody	0,50	1960	140	64	0,23
11	Dvere	6,15	1960	65	64	6,06
12	Vráta	0,00	1960	0	0	0,00
13	Okná	6,33	2016	65	8	0,78
14	Povrchy podláh	6,17	2016	48	8	1,03
15	Vykurovanie	3,10	1994	35	30	2,66
16	Elektroinštalácia	6,63	1960	70	64	6,06
17	Bleskozvod	0,00	1960	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,67	1994	35	30	1,43
19	Vnútorná kanalizácia	0,60	2016	45	8	0,11
20	Vnútorný plynovod	0,42	1994	35	30	0,36
21	Ohrev teplej vody	0,78	2016	30	8	0,21
22	Vybavenie kuchýň	4,00	2010	23	14	2,43
23	Hygienické zariadenia a WC	1,31	2016	45	8	0,23
24	Výtahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	2,15	2016	40	8	0,43
	Opotrebenie					56,43%
	Technický stav					43,57%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	$120.83 \text{ €/m}^2 * 30.60 \text{ m}^2 * 3.780 * 0.95$	13 277,36
Technická hodnota	43,57% z 13 277,36	5 784,95
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$246.06 \text{ €/m}^2 * 134,10 \text{ m}^2 * 3.780 * 0.95$	118 490,96
Technická hodnota	43,57% z 118 490,96	51 626,51

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	13 277,36	5 784,95
1. nadzemné podlažie	118 490,96	51 626,51
Spolu	131 768,32	57 411,46

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot od ulice na parc. 271**

Plot od ulice na južnej hranici parc. 271. pletivo v rámoch s betónovým základom a podmurovkou z r. 1980. výška výplne 1,20 m, celková dĺžka 12,00 bm, v plote sú plotové vráta a vrátka, jeho predpokladanú životnosť s ohľadom na technický stav stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12.00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12.00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	14,40m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 12,00 m

Pohľadová plocha výplne: $12,00 * 1,20 = 14,40 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3.780$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0.95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc. 271	1980	44	6	50	88.00	12.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12.00\text{m} * 53.98 \text{ €/m} + 14.40\text{m}^2 * 14.44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249.12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129.12 \text{ €/ks}) * 3.780 * 0.95$	4 431.06
Technická hodnota	12.00 % z 4 431.06 €	531.73

2.2.2 Plot vo dvore na parc. 271

Plot vo dvore oddeľujúci dvor od záhrady, vlnitý plech na oceľovej konštrukcii s betónovým základom okolo stĺpikov bez podmurovky, pohľadová plocha výplne výšky 2.00 m., zriadený okolo r. 1980, jeho predpokladaná životnosť s ohľadom na technický stav stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky 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, betónových alebo drevených	12.00m	170	5.64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	24.00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 12.00 m
 Pohľadová plocha výplne: $12.00 * 2.00 = 24.00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3.780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0.95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vo dvore na parc. 271	1980	44	6	50	88.00	12.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12.00\text{m} * 5.64 \text{ €/m} + 24.00\text{m}^2 * 20.28 \text{ €/m}^2) * 3.780 * 0.95$	1 990.85
Technická hodnota	12.00 % z 1 990.85 €	238.90

2.2.3 Plot: Plot v záhrade na parc. 270 a 271

Plot od susedov v záhrade parc. 270 a 271, strojové pletivo na oceľových stĺpikoch, výška výplne 1,80 m, celková predpokladaná dĺžka 38,00 bm, zriadený v r. 1980, jeho predpokladaná životnosť s ohľadom na technický stav stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky 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, betónových alebo drevených	38,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	68,40m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

38,00 m

Pohľadová plocha výplne:

38,00*1,80 = 68,40 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{ct} = 3,780

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_u = 0,95**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot v záhrade na parc. 270 a 271	1980	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(38,00m * 5,64 €/m + 68,40m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,780 * 0,95	5 225,21
Technická hodnota	12,00 % z 5 225,21 €	627,03

2.2.4 Studňa na parc. 271

Kopaná studňa vo dvore na parc. 271, zriadená na začiatku výstavby rodinného domu v r. 19, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 7,00 m, pravdepodobne slúži svojmu účelu pre potreby rodinného domu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	7 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{ct} = 3.780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0.95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81.49 €/m 5-10 m hĺbky: 149.21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. 271	1960	64	36	100	64.00	36.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81.49 \text{ €/m} * 5 \text{ m} + 149.21 \text{ €/m} * 2 \text{ m}) * 3.780 * 0.95$	2 534.78
Technická hodnota	$36.00 \% \text{ z } 2\,534.78 \text{ €}$	912.52

2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 271

Prípojka vody zo studne do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, oceľová DN 25, predpokladaná dĺžka 16.00 m, predpoklad zriadenia v r. 1973, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30.1260 = 59.09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	16.00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{ct} = 3.780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0.95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na parc. 271	1973	51	9	60	85.00	15.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 59.09 \text{ €/bm} * 3.780 * 0.95$	3 395.08
Technická hodnota	$15.00 \% \text{ z } 3\,395.08 \text{ €}$	509.26

2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 271

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy vo dvore, kameninová DN 150, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 12.00 m, predpoklad zriadenia v r. 1973, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35.19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12.00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 271	1973	51	9	60	85.00	15.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 35.19 \text{ €/bm} * 3.780 * 0.95$	1 516,41
Technická hodnota	$15.00 \% \text{ z } 1\,516,41 \text{ €}$	227,46

2.2.7 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 271

Žumpa vo dvore za domom, betónová pod úroveň terénu, predpokladám 18.00 m^3 obstaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 1973, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107.88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,00 * 3,00 * 2,00 = 18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa na parc. 271	1973	51	9	60	85.00	15.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	6 973,15
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 6\,973,15 \text{ €}$	1 045,97

2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 271

Prípojka zemného plynu z plynomernej skrinky pred domom do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 1,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1994, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu na parc. 271	1994	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	50,67
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 50,67 \text{ €}$	20,27

2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 271

Spevnená plocha z betónovej mazaniny vo dvore okolo domu na parc. 271, celkom $97,75 \text{ m}^2$ zastavanej plochy, predpoklad zriadenia v r. 2016, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2.5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,50 * 12,50 - 1,00 * 1,50 + 3,00 * 6,00 = 97,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha betónová na parc. 271	2016	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	97,75 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,780 * 0,95	3 029,30
Technická hodnota	80,00 % z 3 029,30 €	2 423,44

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN 271	131 768,32	57 411,46
Ploty		
Plot od ulice na parc. 271	4 431,06	531,73
Plot vo dvore na parc. 271	1 990,85	238,90
Plot v záhrade na parc. 270 a 271	5 225,21	627,03
Celkom za Ploty	11 647,12	1 397,66
Studňa na parc. 271	2 534,78	912,52
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na parc. 271	3 395,08	509,26
prípojka kanalizácie na parc. 271	1 516,41	227,46
žumpa na parc. 271	6 973,15	1 045,97
prípojka plynu na parc. 271	50,67	20,27
spevnená plocha betónová na parc. 271	3 029,30	2 423,44
Celkom za Vonkajšie úpravy	14 964,61	4 226,40
Celkom:	160 914,83	63 948,04

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

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

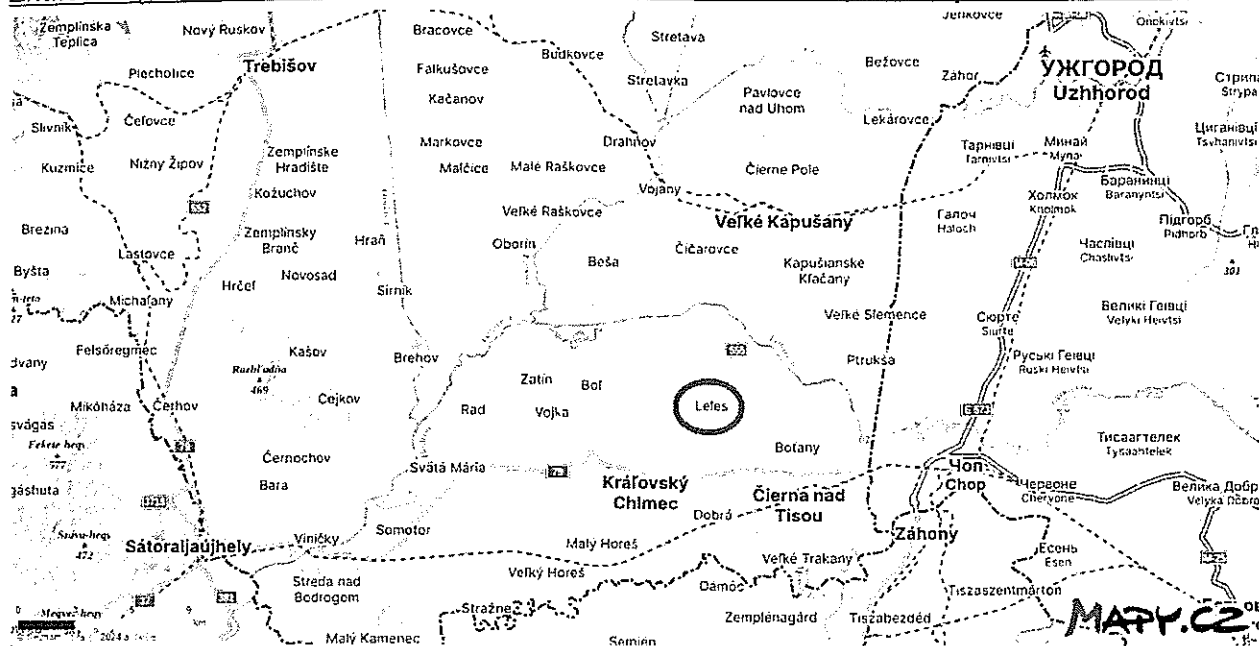
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Leles v k.ú. Leles, okres Trebišov v širšom centre obce, v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov na Cintorínskej ulici č. 287. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem verejnej kanalizácie, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je priamo z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je miestnou komunikáciou. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako dobrú, vhodnú na bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu, ponuka výrazne prevyšuje dopyt.

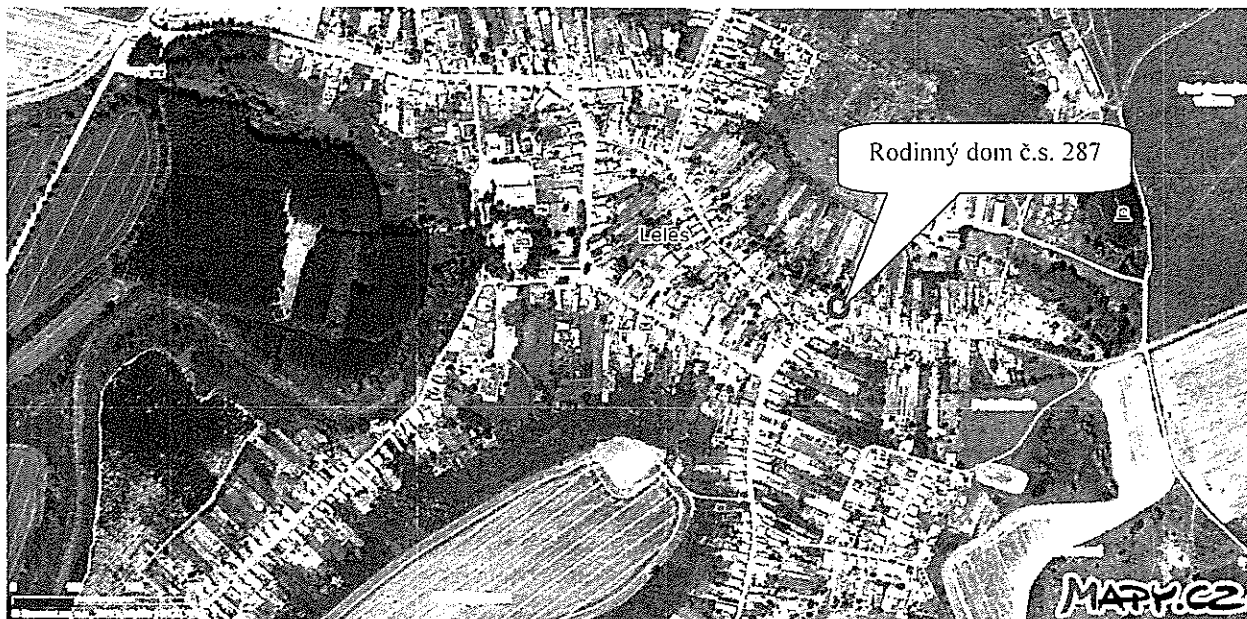
Obec Leles (maď. *Lelesz*) je obec na juhovýchode Slovenska ležiaca asi osem kilometrov od Kráľovského Chlmca v okrese Trebišov, 12 km od mesta Veľké Kapušany a 56 km od okresného mesta Trebišov. Obec sa nachádza v juhovýchodnej časti Východoslovenskej nížiny, v rovinatej oblasti nazývanej *Medzibodrožie*. Severne preteká rieka Latorica, ktorej mŕtve ramená vytvorili jedinečné prostredie, od roku 1990 ochraňované pod názvom Chránená krajinná oblasť Latorica. Počet obyvateľov obce sa pohybuje okolo 1.800, obec má kompletne občianske vybavenie na úrovni strediskovej obce.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky zrejme bol riadne obývaný, obhliadka mi nebola umožnená, predpokladám, že so svojim technickým stavom a vybavením spĺňa bežné požiadavky na súčasne trendy vidieckeho bývania.

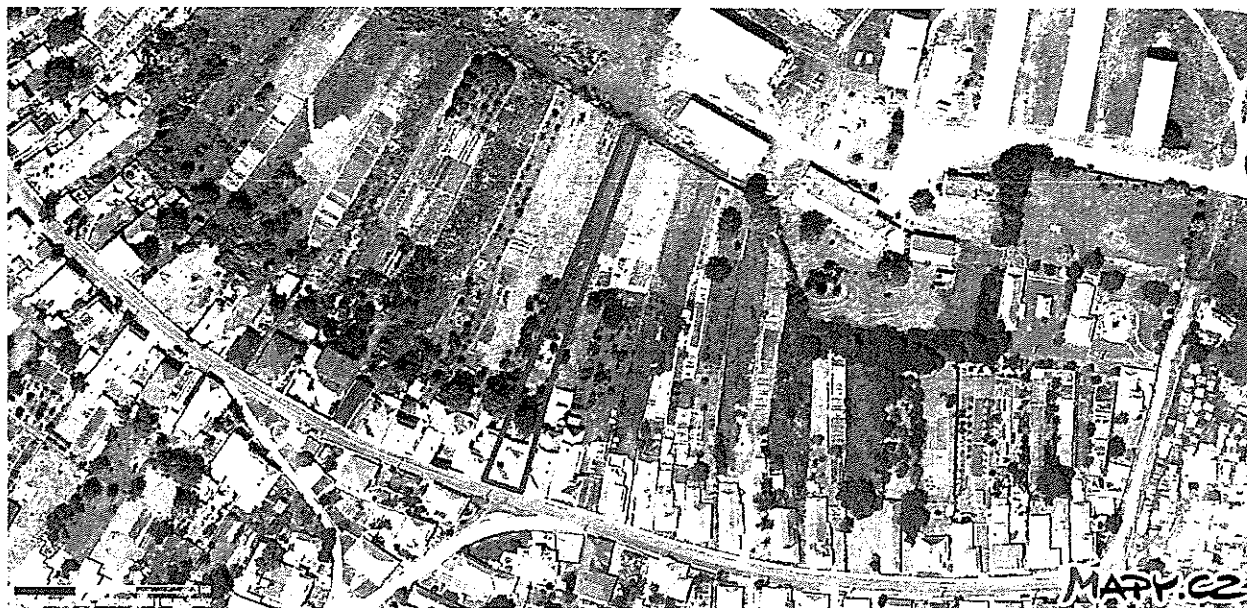
c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti neboli zistené žiadne riziká.



Širšie vzťahy obce Leles



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

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je nižší ako ponuka, nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre obce Leles v okrese Trebišov v uličnej zástavbe samostatne stojacich rodinných domov, predpokladám, že nehnuteľnosť má riadnu údržbu, v čase obhliadky bola zrejme obývaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, so stavom v čase obhliadky zrejme spĺňa bežné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v obci je okolo 15 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v bezprostrednom okolí sa vyskytujú marginalizované skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na východ a juh, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem verejnej kanalizácie, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má okolo 1.800 obyvateľov, má kompletnú občiansku vybavenosť na úrovni strediskovej obce, v okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, nie je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0.3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{PDI} * V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	V.	0,030	6	0,18

	konfliktné skupiny v bezprostrednom okolí				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	58,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 58,2 / 180$	0,323
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 63\,948,04 \text{ €} * 0,323$	20 655,22 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Záhrada v k.ú. Leles

POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 270 - záhrada o výmere 1133 m²

tvorí pozemok - záhradu za rodinným domom na parc. 271 podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v intraviláne obce Leles, okres Trebišov, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov v širšom centre obce na Cintorínskej ulici, prístupný z verejnej komunikácie pred domom po parcele č. 271, s obmedzenou možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, pozemok využiteľný iba na poľnohospodárske účely.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
270	záhrada	1133,00	1/1	1133,00

Obec: Leles
 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>lokality IBV širšieho centra obce Leles v okrese Trebišov</i>	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy s bežným štandardom vybavenia, záhrada za domom</i>	0,95
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>obec s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>lokality IBV rodinných domov s bežným resp. nižším štandardom vybavenia, záhrada za domom s poľnohospodárskym využitím</i>	0,80
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektřiny) <i>kompletná infraštruktúra okrem verejnej kanalizácie s obmedzeným napojením</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 moźnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>úzký tvar pozemku</i>	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 0,75$	0,4104
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,4104$	1,36 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 270	$1\,133,00 \text{ m}^2 * 1,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 540,88
Spolu		1 540,88

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Leles

POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:
 - 271 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m²
 tvorí pozemok zastavaný rodinným domom a tvorí dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v intraviláne obce Leles, okres Trebišov, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov v širšom centre obce, prístupný z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je miestnou komunikáciou - Cintorínska ulica, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, bez negatívnych účinkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
271	zastavaná plocha a nádvorie	416,00	1/1	416,00

Obec: Leles
 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>lokalita IBV širšieho centra obce Leles v okrese Trebišov</i>	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy s bežným štandardom vybavenia</i>	0,95
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>obec 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 IBV rodinných domov s bežným resp. nižším štandardom vybavenia</i>	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>kompletná infraštruktúra okrem verejnej kanalizácie</i>	1,25
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 1,15 * 1,25 * 1,00 * 1,00$	0,9833
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9833$	3,26 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 271	$416,00 \text{ m}^2 * 3,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 356,16
Spolu		1 356,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Leles, obec Leles, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 751, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 287 na parc. 271

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 270 - záhrada o výmere 1133 m²

- 271 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m²

pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Leles, obec Leles, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 751, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 287 na parc. 271

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 270 - záhrada o výmere 1133 m²

- 271 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 416 m²

pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva

je 23.600.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

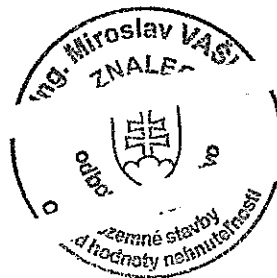
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN 271	18 543,90
Ploty	
Plot od ulice na parc. 271	171,75
Plot vo dvore na parc. 271	77,16
Plot v záhrade na parc. 270 a 271	202,53
Spolu za Ploty	451,44
Studňa na parc. 271	294,74
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na parc. 271	164,49
prípojka kanalizácie na parc. 271	73,47
žumpa na parc. 271	337,85
prípojka plynu na parc. 271	6,55
spevnená plocha betónová na parc. 271	782,77
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 365,13
Spolu stavby	20 655,22
Pozemky	
Záhrada v k.ú. Leles - parc. č. 270 (1 133 m ²)	1 540,88
Zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Leles - parc. č. 271 (416 m ²)	1 356,16
Spolu pozemky (1 549,00 m²)	2 897,04
Všeobecná hodnota celkom	23 552,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	23 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtritisícšesťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

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

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

V Trebišove, dňa 12.09.2024



Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka z 19.08.2024
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 11.09.2024
- fotodokumentácia z 11.09.2024
- LV č. 751 z 10.09.2024 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 10.09.2024 vydaná katastrálnym portálom
- potvrdenie o veku rodinného domu zo 17.03.2022
- situácia rodinného domu z pôvodného znaleckého posudku 58/2022
- pôdorys rodinného domu z pôvodného znaleckého posudku 58/2022



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 2355/28
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 19.08.2024

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 súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
751	Trebišov	Leles	Leles

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
270	záhrada	1133	751
271	zastavaná plocha a nádvorie	416	751

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby	LV č.
287	271	Rodinný dom/rodinný dom	751

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

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

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 11.09.2024 o 13:00 hod.

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

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

S pozdravom

Mgr. Mária Chlipalová
U9, a.s.

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
751	Trebišov	Leles	Leles

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
270	záhrada	1133	751
271	zastavaná plocha a nádvorie	416	751

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby	LV č.
287	271	Rodinný dom/rodinný dom	751

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	OBHLIADKA NEBOLA UMOŽNENÁ
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	VLASTNÍK NEPRÍTOMNÝ
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastrí 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.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Ing. Miroslav Vaško, znalec

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	prejme obývaný, prítomné dva psy
--	----------------------------------

Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	11.09.2024 o 13:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	11.09.2024 12.45 - 13.15

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

obhládka neumožnená, znalecký posudok bude vypracovaný z dostupných údajov.

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:

U9.sk



FOTODOKUMENTÁCIA Z 11.09.2024

Rodinný dom č.s. 287 n parc. CKN 271 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Leles



Pohľad na dom od ulice



Ulica pred domom v smere na východ



Ulica pred domom v smere na západ



Súpisné číslo na dome



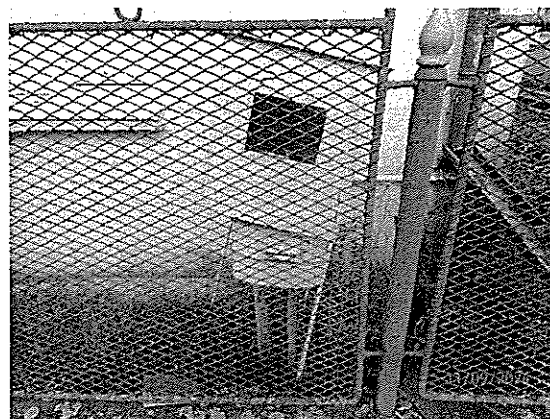
Dvor vedľa domu



Vstupná brána a bránka do dvora



Plot od ulice



Plynomer pred domom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 11.09.2024

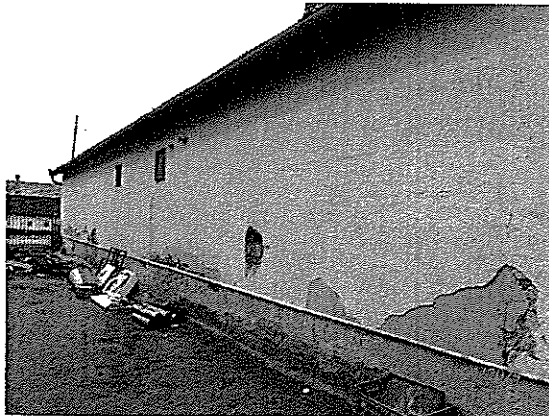
Rodinný dom č.s. 287 n parc. CKN 271 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Leles



Detail strechy – AZC šablóny na latách



Stena domu od dvora



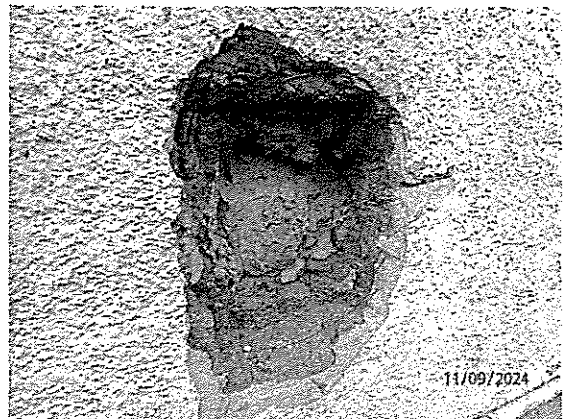
Zadná stena domu od suseda



Detail steny domu – nepálená hlinená tehla



Detail steny domu – nepálená hlinená tehla



Detail steny domu – nepálená hlinená tehla



Detail poškodeného nárožia strecha domu od ulice

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov
 Obec : 528510 Leles
 Katastrálne územie : 831271 Leles

Dátum vyhotovenia : 10.9.2024
 Čas vyhotovenia : 8:09:20
 Údaje platné k : 9.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 751

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
270	1133	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
271	416	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
287	271	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Tippan Marián	1/1

1 - 2

Titul nadobudnutia: V-388/2016 - Kúpna zmluva zo dňa 15.04.2016, povol dňa 11.05.2016, č.z.79/16.	
Iné údaje: Geometrický plán č.35476451-042/2000 vedené pod Z-766/2000 Geometrický plán č.34872728-062/04, č.z.34/05	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P - 665/2021 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k V 100/2017 v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava k nehnuteľnostiam na stavbu ako rodinný dom súp. č. 287 na parc. č. 271 a pozemky registra C-KN parc. č. 270, 271 v celosti zo dňa 1.10.2021, č.z. 211/2021. Z - 647/2024 Návrh na vykonanie zmeny záložného veriteľa z postupcu Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozska 2, 821 09 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 35724803, ktoré boli zabezpečené zmluvou o zriadení záložného práva pod V 100/2017 v prospech: Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s. 287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1 zo dňa 25.4.2024, č.z. 45/2024.	-
P - 205/2022 - Poznamenáva sa, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400422, dražobník: Licitor group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561, navrhovateľ dražby. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov, (budova Vzdorodevu) salónik - 1. poschodie konaná dňa 21.10.2022 o 11:00 hod. prvá dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 287 na parc. č. 271 pozemky registra C-KN parc. č. 270, 271 v celosti, zo dňa 13.9.2022, č.z. 164/2022.	-
P-233/2022, Poznamenáva sa Osvedčenie o konaní 1. kola dobrovoľnej dražby - neúspešnej - konanej dňa 21.10.2022 v priestoroch Reštaurácie SORAYA Levočská 2 Prešov o 11.00 hod. dražobníkom LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, Žilina, dňa 21.10.2022, č.z. 184/22	-
P - 78/2023 - Poznamenáva sa, Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe D 400422, dražobník: Licitor group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561, navrhovateľ dražby. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov, (budova Vzdorodevu) salónik - 1. poschodie konaná dňa 16.5.2023 o 11:30 hod. prvá opakovaná dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 287 na parc. č. 271 pozemky registra C-KN parc. č. 270, 271 v celosti, zo dňa 4.4.2023, č.z. 67/2023.	-
P - 119/2023 - Poznamenáva sa, Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe Nz 176/2023, Nz 13019/2023, dražobník: Licitor group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561, navrhovateľ dražby. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov, (budova Vzdorodevu) salónik - 1. poschodie konaná dňa 16.5.2023 o 11:30 hod. opakovaná dražba bola neúspešná na stavbu ako rodinný dom súp. č. 287 na parc. č. 271 pozemky registra C-KN parc. č. 270, 271 v celosti, zo dňa 16.5.2023, č.z. 90/2023.	-
P - 150/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva/ oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozska 2, Bratislava-Ružinov 821 09, IČO: 35724803 k V-100/2017 k nehnuteľnostiam stavba s.č. 287 na parc.č. 271 a pozemok registra CKN parc.č. 270, 271 v podiele 1/1, pod B2 zo dňa 15.7.2024, č.z. 68/2024.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 2	V - 100/2017 - Záložné právo SLSP, a.s., IČO:00 151 653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s. 287 na parc.č. 271, pod B2 v pod. 1/1, na základe zálož. zmluvy č. 5124351235 zo dňa 27.01.2017. povolené dňa 16.02.2017, č.z. 21/17 Z - 647/2024 Návrh na vykonanie zmeny záložného veriteľa z postupcu Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava-mestská časť Ružinov. IČO: 35724803, ktoré boli zabezpečené zmluvou o zriadení záložného práva pod V 100/2017 v prospech: Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s. 287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1 zo dňa 25.4.2024, č.z. 45/2024.
Vlastník poradové číslo 2	Z - 467/2021, Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Rudolf Dulina, súdny exekútor, L. Štúra 12, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 284EX 530/20, v prospech: Slovenská konsolidačná, a.s. Cintorínska 21, 814 99 Bratislava 1, IČO: 35776005, na nehnuteľnosti: pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B1 v podiele 1/1. zo dňa 2.3.2021, č.z.
Vlastník poradové číslo 2	Z - 2228/2021 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárová 30, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti č. 267EX 766/21-28 v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, IČO: 35724803 : pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1, zo dňa 30.9.2021, č.z. 209/2021.
Vlastník poradové číslo 2	Z-651/2022 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárová 30, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti č. 267EX 1092/21 v prospech: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská100/A, 831 04 Bratislava - Nové Mesto, IČO: 47967692 na pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1, zo dňa 12.4.2022, č.z. - 81/2022
Vlastník poradové číslo 2	Z-661/2022 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárová 30, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti č. 267EX 893/21 v prospech: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská100/A, 831 04 Bratislava - Nové Mesto, IČO: 47967692 na pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1, zo dňa 13.4.2022, č.z. - 82/2022
Vlastník poradové číslo 2	Z - 1456/2022 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárová 30, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti č. 267EX 529/22 v prospech: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava, IČO: 35831154 pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1, zo dňa 17.8.2022, č.z. 152/2022.
Vlastník poradové číslo 2	Z-2170/2022 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ing. Bohumil Husťák, Žriedlová č.3, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 64EX 928/22-12 v prospech: Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava, IČO: 35831154 pozemky registra C na parc.č. 270, 271 a stavba ako rodinný dom č.s.287 na parc.č. 271, pod B2 v podiele 1/1, zo dňa 14.12.2022, č.z. 208/2022.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trebišov	Obec	Leles	Katastrálne územie	Leles
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 270 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Dátum a čas vyhotovenia		10.9.2024 8:10:35		Spôsob autorizácie	
Údaje platné k	9.9.2024 18:00:00		Bez autorizácie			



Obec Leles
Hlavná č.62 , 076 84 Leles

POTVRDENIE

Vaše číslo/značka

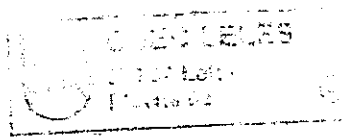
Naše číslo/značka
103/2022

Vybavuje
Korcsmárosová

Leles
17.03.2022

Obec Leles, IČO: 00331686, DIČ: 2020730459, zastúpená starostom obce Michalom Zurbolom, týmto potvrdzuje, že nehnuteľnosť - rodinný dom súp. číslo 287, zapísaný na LV č. 751, parc.č. CKN 271 bol postavený v roku cca 1950. Rodinný je obývaný.

Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť stránky a slúži ako úradný doklad.



Michal Zurbola
starosta obce

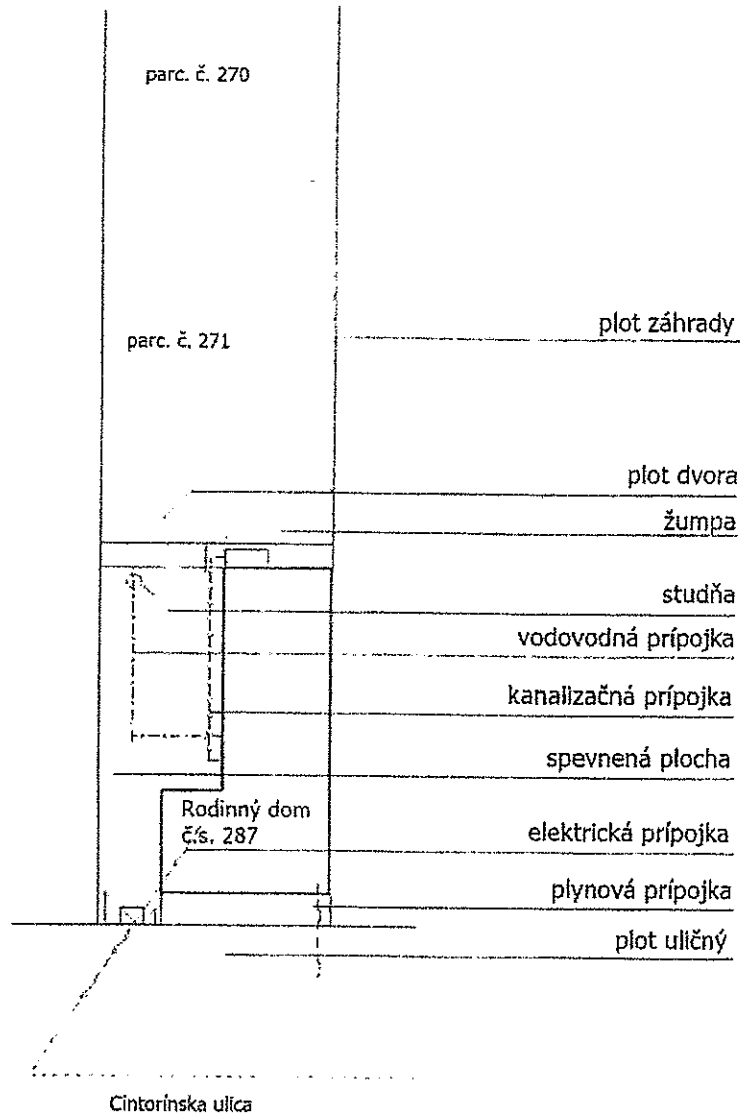
IČO 00 331 686

tel: 056 63 62 565 ,

email: leles62@hotmail.com

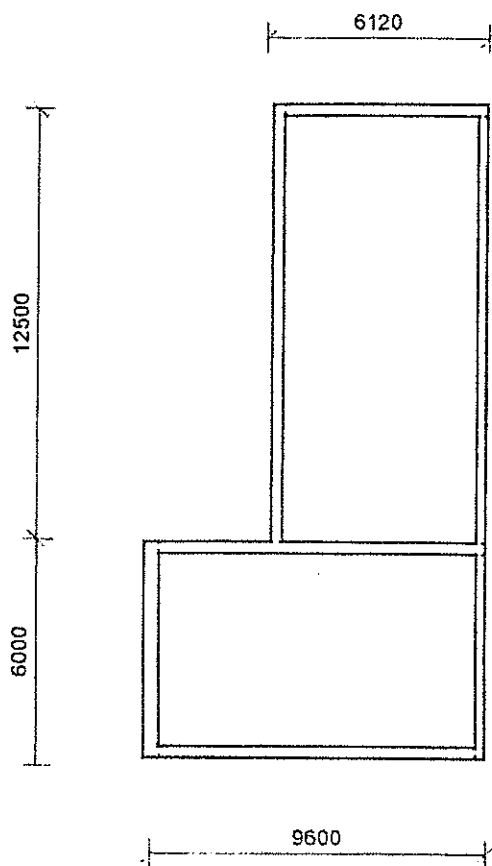
Rodinný dom č.s. 287, k.ú. Leles

Situácia M 1:400

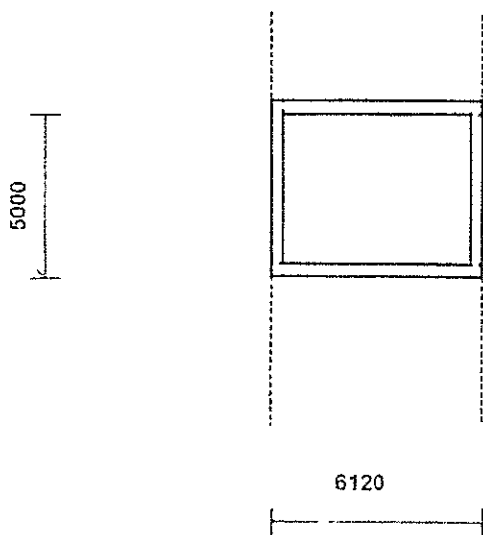


Rodinný dom č.s. 287, k.ú. Leles

Pôdoys 1. NP M 1:200



Pôdoys 1. PP M 1:200



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 93/2024.

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

Podpis znalca

