

Snalec: 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., Zeleninárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 27.09.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

111/2024

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 284, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 158 na parc. 548

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 548 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 485 m²

- 549/1 - záhrada o výmere 2806 m²

- 549/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

Počet strán (z toho príloh) : 57 (28)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 RODINNÉ DOMY	7
2.1.1 Rodinný dom: rodinný dom č.s. 158 na parc. 548	7
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	11
2.2.1 Drobná stavba: Hospodárska budova na parc. 548, 549/1 a 549/2	11
2.2.2 Plot: Plot od ulice na parc. 548 a 549/2	13
2.2.3 Plot: Plot vo dvore pred domom na parc. 548.....	14
2.2.4 Studňa vo dvore na parc. 549/1.....	15
2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 548	16
2.2.6 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 548	16
2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 548.....	17
2.2.8 Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 548	17
2.2.9 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 548 a 549/2.....	18
2.2.10 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 548.....	18
2.2.11 Vonkajšia úprava: spevnená plocha keramická na parc. 548.....	19
2.2.12 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody keramické na parc. 548.....	20
2.2.13 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody oceľové na parc. 548	20
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	21
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	21
3.1 STAVBY.....	23
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	23
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	23
3.2 POZEMKY	25
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	25
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Predná časť pozemku v ZÚO obce Veľký Horeš....	25
3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Záhrada za domom v ZÚO obce Veľký Horeš	26
III. ZÁVER	28
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	28
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	28
IV. PRÍLOHY	29
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	57

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky. číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 284, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 158 na parc. 548

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 548 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 485 m²

- 549/1 - záhrada o výmere 2806 m²

- 549/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znaleckého posudku 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): 23.10.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.10.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 27.09.2024

b) podklady získané znalcom:

- objednávka z 27.09.2024

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 23.10.2024

- fotodokumentácia z 23.10.2024

- list vlastníctva č. 284 z 22.10.2024 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 22.10.2024 vydaná katastrálnym portálom

- darovacia zmluva z 19.01.2005 ako doklad o nadobudnutí nehnuteľnosti

- odpis stavebného povolenia rodinného domu z 28.02.1959

- potvrdenie obce o veku stavby z 19.10.2013

- situácia rodinného domu

- pôdorys prízemí a suterénu rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke

- pôdorys hospodárskej budovy 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 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 neprimeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) **Definície použitých postupov**

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient 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, 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 2. štvrťrok 2024 - 3,780.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 284 vydaný Katastrálnym portálom dňa 22.10.2024

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 158 na parc. 548

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 548 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 485 m²

- 549/1 - záhrada o výmere 2806 m²

- 549/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²

B. Vlastníci:

- **1 Bene Ladislav r.** (), , PSČ , , **podiel 1/2**

- **Poznámka:** P-85/2023 - SLSP, a.s., IČO: 00 151 653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnost. v časti A - pozemky registra C na parc.č. 548/, 549/1, 549/2 a stavba ako rodinný dom č.s. 158 na parc.č. 548, pod B1 v pod. 1/2, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 17.04.2023, č.z. 44/23 Z - 1109/2024 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na EOS KSI Slovensko, sr.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803 k V 1142/2013 zo dňa 30.7.2024, č.z.74/2024.
- **Poznámka:** P-200/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Hotel LINEAS, Budovateľská 14, Prešov, SALÓNIK II - 2. poschodie, dátum konania dražby 13.9.2023 o 11:30 hod., prvá dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v pod.1/2 a pod B2 v pod.1/2, zo dňa 03.08.2023, č.z. 80/2023.
- **Poznámka:** P-228/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Hotel LINEAS, Budovateľská 14, Prešov, SALÓNIK II - 2. poschodie, dátum konania dražby 13.9.2023 o 11:30 hod., prvá dražba bola nespešná na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v podiele 1/2 a pod B2 v podiele 1/2, zo dňa 13.9.2023, č.z. 86/2023.
- **Poznámka:** P-262/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov (budova Vzduchu), salónik-1.poschodie, - dátum konania dražby 21.11.2023 o 12:00 hod., prvá opakovaná dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v podiele 1/2 , zo dňa 17.10.2023, č.z. 101/2023. P - 301/2023 Oznámenie dražobníka o opakovanej dražbe č. D 400623, prvá opakovaná dražba bola neúspešná zo dňa 22.11.2023, č.z. 112/2023.
- **Poznámka:** P-262/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov (budova Vzduchu), salónik-1.poschodie, - dátum konania dražby 21.11.2023 o 12:00 hod., prvá opakovaná dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v podiele 1/2 , zo dňa 17.10.2023, č.z. 101/2023. P - 301/2023 Oznámenie dražobníka o opakovanej dražbe č. D 400623, prvá opakovaná dražba bola neúspešná zo dňa 22.11.2023, č.z. 112/2023.

- **2 Šmajdová Erika r.** (), , PSČ , , **podiel 1/2**

- **Poznámka:** P-85/2023 - SLSP, a.s., IČO: 00 151 653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnost. v časti A - pozemky registra C na parc.č. 548/, 549/1, 549/2 a stavba ako rodinný dom č.s. 158 na parc.č. 548, pod B1 v pod. 1/2, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 17.04.2023, č.z. 44/23 Z - 1109/2024 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na EOS KSI Slovensko, sr.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803 k V 1142/2013 zo dňa 30.7.2024, č.z.74/2024.
- **Poznámka:** P-200/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Hotel LINEAS, Budovateľská 14, Prešov, SALÓNIK II - 2. poschodie, dátum konania dražby 13.9.2023 o 11:30 hod., prvá dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v pod.1/2 a pod B2 v pod.1/2, zo dňa 03.08.2023, č.z. 80/2023.
- **Poznámka:** P-228/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Hotel LINEAS, Budovateľská 14, Prešov, SALÓNIK II - 2. poschodie, dátum konania dražby 13.9.2023 o 11:30 hod., prvá dražba bola nespešná na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v podiele 1/2 a pod B2 v pod.1/2, zo dňa 13.9.2023, č.z. 86/2023.
- **Poznámka:** P-262/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov (budova Vzduchu), salónik-1.poschodie, - dátum konania dražby 21.11.2023 o 12:00 hod., prvá opakovaná dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B2 v podiele 1/2, zo dňa 17.10.2023, č.z. 101/2023. P - 301/2023 Oznámenie dražobníka o opakovanej dražbe č. D 400623, prvá opakovaná dražba bola neúspešná zo dňa 22.11.2023, č.z. 112/2023.
- **Poznámka:** P-204/2024 - EOS KSI Slovensko, sr.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803 - Oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 548/, 549/1, 549/2 a stavba ako rodinný dom č.s. 158 na parc.č. 548, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 13.09.2024, č.z. 81/24

C. Ťarchy:

- **1, 2** Zmluva o zriadení záložného práva SLSP,a.s.IČO:00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava k nehnuteľnostiam stavba s.č. 158 na parc.č. 548 a poz.registra CKN parc.č. 548,549/1,549/2 na spol.podieli pod B1,2 v celosti na základe zmluvy č.5047996899 zo dňa 22.10.2013 vedené v registri V-1142/2013 povolené dňa 20.11.2013- 143/2013 Z - 1109/2024 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na EOS KSI Slovensko, sr.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803 k V 1142/2013 zo dňa 30.7.2024, č.z.74/2024.
- **2 Z-1584/2023** - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ing. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 88EX 567/2023-15 v prospech Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 44483767, pozemky reg. C na parc. č. 548, 519/1 a stavba ako rodinný dom č.s.158 na parc. č. 548, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 25.10.2023, č.z.103/23.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením sa uskutočnila 23.10.2024 o 08.30 hod. za účasti vlastníkov, zástupcu objednávateľa a znalca. Prítomní spoluvlastníci mi nehnuteľnosť riadne sprístupnili, umožnili mi jej obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Neposkytli mi žiadne doklady k predmetnej nehnuteľnosti z dôvodu, že ich nemajú k dispozícii. V archíve znalca sa nachádzali doklady k predmetnej nehnuteľnosti, nachádzajú sa v prílohách k znaleckému posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od rodinného domu mi nebola predložená žiadna, jednoduchý pôdorys rodinného domu a vedľajšej stavby vyhotovený znalcom pri obhliadke sa nachádza v prílohách tohto posudku a zodpovedá skutkovému stavu. Vek rodinného domu bol zdokladovaný potvrdením obce z 10.10.2013 a odpisom stavebného povolenia.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu:

- skutkový tvar rodinného domu nezodpovedá tvaru domu zakresleného v kópii z katastrálnej mapy
- vedľajšia stavba za domom - hospodárska budova nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy a neboli mi

od nej predložené žiadne stavebnoprávne doklady.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 158 na parc. 548
- studňa vo dvore na parc. 548
- plot od ulice na parc. 548 a 549/2
- plot vo dvore na parc. 548 a 249/2
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 548 a 549/2

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 548 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 485 m²
- 549/1 - záhrada o výmere 2806 m²
- 549/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²

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

- drobné drevené vedľajšie stavby vo dvore technicky dožit

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): pôvodný územný plán obce Veľký Horeš nie je zverejnený na webovej stránke obce, iba zmeny a doplnky č. 1, ktoré sa predmetnej lokalite netýkajú:

http://velkyhores.sk/tj/terv/zmeny/1_ZaD1_UPN%20O%20Velky%20Hores_Textova%20cast_n.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: rodinný dom č.s. 158 na parc. 548

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 158 je osadený na rovinnom upravenom pozemku parc. č. 548 v k.ú. Veľký Horeš, okres Trebišov. Situovaný je v centrálnej časti obce v zástavbe rodinných domov na ulici Hlavná 139, prístupný z verejnej komunikácie pred domom. V danej časti obce je možnosť napojenia na plyn a elektro, kanalizácia do žumpy, vodovod z verejného vodovodu, dom bol napojený aj na vodu z vlastnej studne, domáca vodáreň nefunkčná. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný. Dom má čiastočne zanedbanú údržbu, v r. 2010 boli vymenené predné drevené okná za okná plastové s vonkajšími roletami, bola rekonštruovaná kúpeľňa a v izbách boli osadené nové plávajúce laminátové podlahy a pod.. Jeho opotrebenie som stanovil analytickou metódou z dostupných údajov.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, je čiastočne podpivničený. Dispozičné riešenie podlaží je v súlade s nákrešom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy betónové s vodorovnou izoláciou, murivo je murované z tehál a tvárníc hr. do 30 cm, suterén monolitický betón deliace konštrukcie v celom rodinnom dome tehlové, vnútorné omietky vápenné štukové, vonkajšia brizolit, strop drevený s rovným podhľadom, nad suterénom železobetónový, krov drevený sedlový manzardový, krytina na krove AZC šablóny na latách, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie ostatné hliníkové, dvere v celom rodinnom dome biele hladké s obložkovými zárubňami, okná plastové, podlahy obytných miestností plávajúce laminátové, ostatné miestnosti keramická dlažba, suterén cementový poter, schody nie sú, vykurovanie ústredné na zemný plyn, kotol Modratherm v kotolni v suteréne, elektroinštalácia svetelná aj motorická, rozvádzač s ističmi, rozvod vody z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, zdroj teplej vody elektrický bojler v kúpeľni, inštalácia plynu zemného, v kúpeľni je smaltovaná, umývadlo, WC, keramický obklad, batéria 1x páková so sprchou, 1x páková, v kuchyni je smaltovaný drez, plynový sporák, kuchynská linka 3,30 m, batéria 1x páková.

Dom bol postavený v r. 1959, bol čiastočne modernizovaný, má zanedbanú údržbu, v čase obhliadky bol riadne obývaný, opotrebenie domu som stanovil analytickou metódou na 56,05 %.

V čase obhliadky bol dom odpojený od elektrickej energie a od zemného plynu.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - umelý kameň

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; 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; obklady fasád - umelý kameň
- 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; 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 - 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 - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové; zdroj vykurovania - 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 - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia, suterén má kotolňu a sklad.

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia, dom má vstupnú predsieň, chodbu, dve predné izby, kúpeľňu, špajzu, zadnú izbu a kuchyňu.

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	1959	1,2*(5,75*3,75-(1,80*0,81))+2,55*3,75	35,6	120/35,6=3,371
1. NP	1959	11,50*9,40-(0,15*4,46)+3,00*1,50	111,93	120/111,93=1,072

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom 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		
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	11 0
4	Murivo		
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	69 0
5	Deľiace konštrukcie		
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	16 0
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	40 0
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	- 76
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	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	-	13 0
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	80
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	-
15	Obklady fasád		
	15.4.d umelý kameň do 1/3	90	90
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	-	51 5
	17.8 zvlakové	110	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	53 0
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
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	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	56 0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		

	25.1 svetelná, motorická	280	280
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	35
	Spolu	3615	6650

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	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) (3.3 bm)	-	18
			2
37	Vnútorné vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorné obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1.35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	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	155	907

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3.780$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{M} = 0.95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3615 + 155 * 3,371) / 30,1260$	137,34
1. NP	$(6650 + 907 * 1,072) / 30,1260$	253,01

TECHNICKÝ STAV

Pôvodná stavba rodinného domu na základe predložených dokladov bola daná do užívania v r. 1959, po čiastočnej rekonštrukcii a modernizácii, s čiastočne zanedbanou údržbou, jeho opotrebenie som stanovil analytickou metódou z dostupných údajov.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7.97	1959	175	65	2.96
2	Zvislé konštrukcie	14.06	1959	140	65	6.53
3	Stropy	12.46	1959	140	65	5.79
4	Zastrešenie bez krytiny	6.57	1959	110	65	3.88
5	Krytina strechy	5.31	1959	80	65	4.31
6	Klmpiarske konštrukcie	0.97	1959	80	65	0.79
7	Úpravy vnútorných povrchov	6.02	1980	65	44	4.08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3.93	1980	45	44	3.84
9	Vnútorné keramické obklady	1.60	2010	40	14	0.56
10	Schody	0.00	1959	0	0	0.00
11	Dvere	6.28	1959	80	65	5.10
12	Vráta	0.00	1959	0	0	0.00
13	Okná	6.60	2010	65	14	1.42
14	Povrchy podláh	5.95	2010	48	14	1.74
15	Vykurovanie	7.19	1997	35	27	5.55
16	Elektroinštalácia	6.96	1980	60	44	5.10
17	Bleskozvod	0.00	1959	0	0	0.00
18	Vnútorný vodovod	1.48	1980	50	44	1.30
19	Vnútorná kanalizácia	0.11	1980	50	44	0.10
20	Vnútorný plynovod	0.53	1997	35	27	0.41
21	Ohrev teplej vody	0.74	2010	30	14	0.35
22	Vybavenie kuchýň	3.33	2013	23	11	1.59
23	Hygienické zariadenia a WC	0.74	2010	45	14	0.23
24	Výťahy	0.00	1959	0	0	0.00
25	Ostatné	1.20	2010	40	14	0.42
	Opotrebenie					56,05%
	Technický stav					43,95%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1959		
Východisková hodnota	$137,34 \text{ €/m}^3 * 35,60 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	17 557,49
Technická hodnota	43,95% z 17 557,49	7 716,52
1. NP z roku 1959		
Východisková hodnota	$253,01 \text{ €/m}^3 * 111,93 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	101 695,00
Technická hodnota	43,95% z 101 695,00	44 694,95

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	17 557,49	7 716,52
1. nadzemné podlažie	101 695,00	44 694,95
Spolu	119 252,49	52 411,47

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Hospodárska budova na parc. 548, 549/1 a 549/2

POPIS STAVBY

Hospodárska budova samostatne stojaca vo dvore za domom, zriadená v r. 1975, nezapísaná v katastri nehnuteľností, dispozične má podlažie podľa priloženého pôdorysu garáž, sklad, kuchynku, kurín a chlievky, murovaná z tvárnice hr. 30 cm, strop drevený s podhľadom, krytina AZC šablóny, okná jednoduché, dvere hladké a rámové, vráta rámové drevené, podlahy cementový poter, vnútorná omietka hrubá, vonkajšia zdrsená, vybavenie elektroinštalácia svetelná a šporák na tuhé palivá.

Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkové: krytina strechy na krove - azbestocementové šablóny; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné vybavenie - kuchynský sporák na tuhé palivo
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Dispozícia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia, stavba má garáž, sklad, kuchynku, kurín a chlievky.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1975	10.15*4.40+3.20*1.40+2.90*1.60+3.92*2.75	64,56	18/64,56=0,279

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	0	1255,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	5	342,0
5	Krov			
	5.2 hambáľkové	470	0	470,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.4 azbestocementové šablóny	350	0	350,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	15	314,5
10	Vnútorná úprava povrchov			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	10	130,5
12	Dvere			

12.5 rámové s výplňou	255	0	255.0
13 Okná			
13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	20	52.0
14 Podlahy			
14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	0	185.0
18 Elektroinštalácia			
18.4 len svetelná - poistky	190	0	190.0
Spolu	4360		4259,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22 Vráta			
22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295	0	295.0
25 Vnútorne vybavenie			
25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305	0	305.0
Spolu	600		600,0

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 nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4360 + 600 * 0.279) / 30.1260$	$(4259 + 600 * 0.279) / 30.1260$	150.28	146.93

TECHNICKÝ STAV

Hospodárka budova na základe prehlásenia vlastníkov postavená v r. 1975, so značne zanedbanou údržbou, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 70 rokov.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	49	21	70	70.00	30.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$150.28 \text{ €/m}^2 * 64.56 \text{ m}^2 * 3.780 * 0.95$	34 840.16
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$146.93 \text{ €/m}^2 * 64.56 \text{ m}^2 * 3.780 * 0.95$	34 063.51
Technická hodnota	30.00% z 34 063.51	10 219.05

Poškodenosť stavby: $(34\,840.16\text{€} - 34\,063.51\text{€}) / 34\,840.16\text{€} * 100\% = 2,23\%$

2.2.2 Plot: Plot od ulice na parc. 548 a 549/2

Plot od ulice pred domom na severnej hranici parc. 548 a 549/2, oceľové profily v rámoch s betónovým základom a betónovou podmurovkou, výška výplne 1.20 m, celková dĺžka 16.20 m, v plote sú plotové vráta a vrátka z oceľových profilov, zriadené okolo r. 1980, bez riadnej údržby, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na technický stav 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	16,20m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	19,44m 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: 16,20 m
Pohľadová plocha výplne: 16,20*1,20 = 19,44 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{VI} = 0,95$

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. 548 a 549/2	1980	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,20m * 53,98 €/m + 19,44m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,780 * 0,95$	5 506,55
Technická hodnota	12,00 % z 5 506,55 €	660,79

2.2.3 Plot: Plot vo dvore pred domom na parc. 548

Plot vo dvore pred domom na parc. 548, betónový prefabrikovaný s betónovým základom a podmurovkou, výška výplne 1,00 m, celková dĺžka 10,80 bm, zriadený okolo r. 1998, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na technický stav 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	10,80m	700	23,24 €/m

2. Podmurovka:				
betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10.80m	926	30.74 €/m	
Spolu:			53,98 €/m	
3. Výplň plotu:				
zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	10,80m ²	380	12.61 €/m	

Dĺžka plotu:	10.80 m
Pohľadová plocha výplne:	10.80*1.00 = 10.80 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 pred domom na parc. 548	1998	26	24	50	52.00	48.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10.80m * 53.98 €/m + 10.80m^2 * 12.61 €/m^2) * 3.780 * 0.95$	2 582,55
Technická hodnota	48,00 % z 2 582,55 €	1 239,62

2.2.4 Studňa vo dvore na parc. 549/1

Kopaná studňa vo dvore priemeru 800 mm a predpokladanej hĺbky 10.00 m, murovaná z kameňa, v minulosti slúžila pre dom, v súčasnosti iba pre záhradu, v užívaní od r. 1959, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Typ:	kopaná
Hĺbka:	10 m
Priemer:	800 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 vo dvore na parc. 549/1	1959	65	35	100	65.00	35.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81.49 €/m * 5m + 149.21 €/m * 5m) * 3.780 * 0.95$	4 142,22
Technická hodnota	35,00 % z 4 142,22 €	1 449,78

2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 548

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu cez vodomernú šachtu, trasa neidentifikovaná v teréne, PE DN 25, predpokladaná dĺžka 15,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2009, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: I. Vodovod (JKSO 827 I)
Bod: I.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: I.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\lambda t} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 548	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	2 234,86
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 2\,234,86 \text{ €}$	1 564,40

2.2.6 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 548

Vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, železobetónová monolitická, celkom $2,94 \text{ m}^3$ obstaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 2009, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: I. Vodovod (JKSO 827 I)
Bod: I.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: I.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,40 * 1,40 * 1,50 = 2,94 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\lambda t} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na parc. 548	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2.94 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254.27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3.780 * 0.95$	2 684,47
Technická hodnota	70.00 % z 2 684,47 €	1 879,13

2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 548

Prípojka kanalizácie z domu žumpy za domom, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 2.00 m, predpoklad zriadenia v r. 1980, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, 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: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30.1260 = 17.59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2.00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3.780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{SI} = 0.95$

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. 548	1980	44	16	60	73.33	26.67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 17.59 \text{ €/bm} * 3.780 * 0.95$	126,33
Technická hodnota	26,67 % z 126,33 €	33,69

2.2.8 Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 548

Žumpa vo dvore za domom na parc. 548, zriadená v r. 1980, železobetónová monolitická predpokladaného objemu 15.00 m^3 obstaného priestoru, rozmery neidentifikovateľné v teréne, 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: $2.50 * 3.00 * 2.00 = 15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3.780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{SI} = 0.95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa za domom na parc. 548	1980	44	6	50	88.00	12.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	5 810,96
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 5 810,96 \text{ €}$	697,32

2.2.9 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 548 a 549/2

Prípojka zemného plynu z plynomernej skrinky pred domom do ohodnocovaného domu, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 24.50 m, predpoklad zriadenia v r. 1997, v čase obhliadky nefunkčná, plynomer demontovaný, 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: 24,50 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,780$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{vt} = 0,95$

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. 548 a 549/2	1997	27	23	50	54.00	46.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	1 241,39
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 1 241,39 \text{ €}$	571,04

2.2.10 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 548

Spevnená plocha pri dome z monolitického betónu, celkom cca. 60,23 m², predpoklad zriadenia v r. 1990, v zlom technickom stave, 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: $16,50*1,00+(9,40+11,50)*0,50+11,60*0,40*2+5,00*4,80 = 60,23 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{vl}} = 0,95$

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. 548	1990	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60,23 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	1 866,55
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 1\ 866,55 \text{ €}$	279,98

2.2.11 Vonkajšia úprava: spevnená plocha keramická na parc. 548

Spevnená plocha pri dome z keramickej dlažby na monolitickom betóne, celkom cca. $11,55 \text{ m}^2$, predpoklad zriadenia v r. 2009, v zlom technickom stave, z časti poškodená, 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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
 Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,50*7,70 = 11,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{vl}} = 0,95$
 Poškodenosť: 20 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha keramická na parc. 548	2009	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	757,35
Východisková hodnota poškodenej stavby	$11,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95 * (1 - 20 / 100)$	605,88
Technická hodnota	62,50 % z 605,88 €	378,68

Poškodenosť stavby: $(757,35 - 605,88) / 757,35 * 100\% = 20,00\%$

2.2.12 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody keramické na parc. 548

Vonkajšie schody do domu od ulice a z dvora, s povrchom z keramickej dlažby na monolitickom betóne, celkom cca. 19,50 bm stupňa, predpoklad zriadenia v r. 2009, v priemernom technickom stave, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $1,50*4 + 1,50*9 = 19,5 \text{ bm stupňa}$

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 [%]
vonkajšie schody keramické na parc. 548	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,5 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,780 * 0,95$	894,91
Technická hodnota	70,00 % z 894,91 €	626,44

2.2.13 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody oceľové na parc. 548

Vonkajšie schody do kuchyne domu z dvora, oceľovej konštrukcie, celkom cca. 10,80 bm stupňa, predpoklad zriadenia v r. 2009, v priemernom technickom stave, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $605/30,1260 = 20,08 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $1,20*9 = 10,8 \text{ bm stupňa}$

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 [%]
vonkajšie schody ocelové na parc. 548	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,8 bm stupňa * 20,08 €/bm stupňa * 3,780 * 0,95	778,76
Technická hodnota	70,00 % z 778,76 €	545,13

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 158 na parc. 548	119 252,49	52 411,47
Hospodárska budova na parc. 548, 549/1 a 549/2	34 063,51	10 219,05
Ploty		
Plot od ulice na parc. 548 a 549/2	5 506,55	660,79
Plot vo dvore pred domom na parc. 548	2 582,55	1 239,62
Celkom za Ploty	8 089,10	1 900,41
Studňa vo dvore na parc. 549/1	4 142,22	1 449,78
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 548	2 234,86	1 564,40
vodomerná šachta na parc. 548	2 684,47	1 879,13
prípojka kanalizácie na parc. 548	126,33	33,69
žumpa za domom na parc. 548	5 810,96	697,32
prípojka plynu na parc. 548 a 549/2	1 241,39	571,04
spevnená plocha betónová na parc. 548	1 866,55	279,98
spevnená plocha keramická na parc. 548	605,88	378,68
vonkajšie schody keramické na parc. 548	894,91	626,44
vonkajšie schody ocelové na parc. 548	778,76	545,13
Celkom za Vonkajšie úpravy	16 244,11	6 575,81
Celkom:	181 791,43	72 556,52

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

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

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

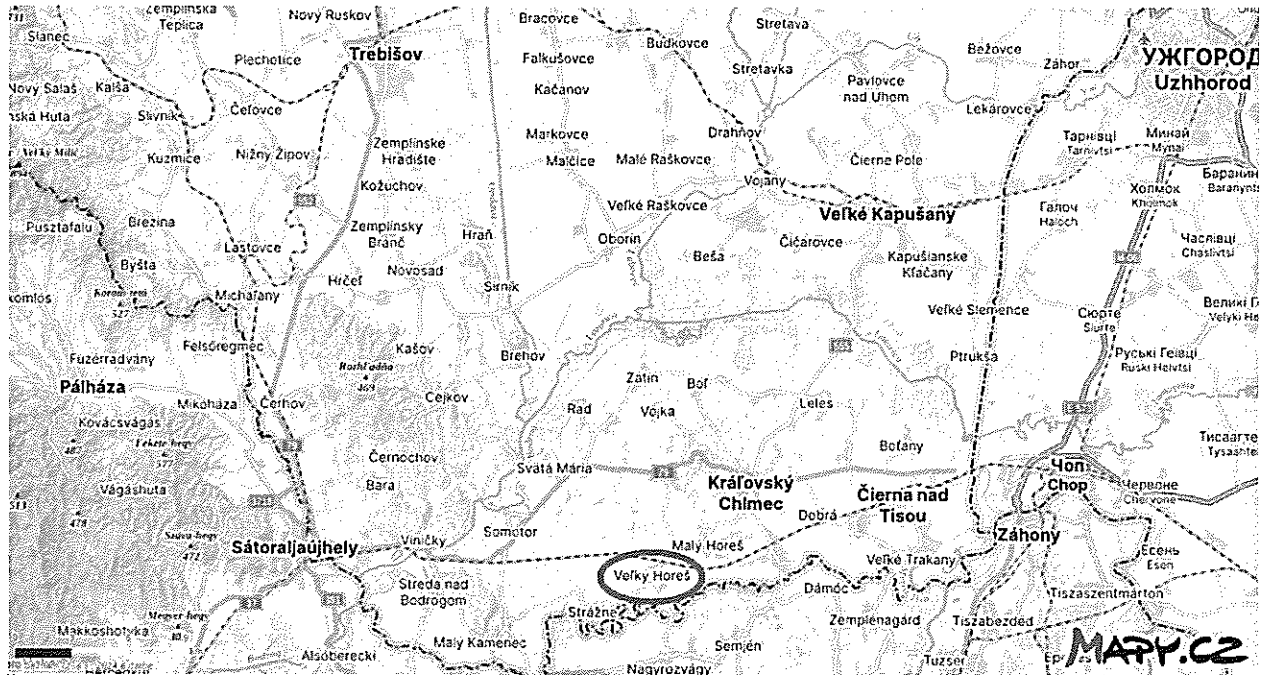
Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza na v širšom centre obce Veľký Horeš v okrese Trebišov v lokalite IBV samostatne stojacich rodinných domov na Hlavnej ulici č. 139. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem kanalizácie, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3690. Dom je napojený na verejný rozvod elektro - elektromer v predsieni domu bol v čase obhliadky bol demontovaný, na zemný plyn - plynomer v čase obhliadky bol demontovaný, vodovod z verejného vodovodu, dom má aj vlastnú studňu, kanalizácia do žumpy vedľa domu. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako dobrú, vhodnú na bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu.

Obec Veľký Horeš sa nachádza v juhovýchodnej časti okresu Trebišov, má okolo 1.000 obyvateľov. Katastrálne územie obce susedí s Maďarskou republikou, hraničný priechod do Maďarska je od obce vzdialený 3,50

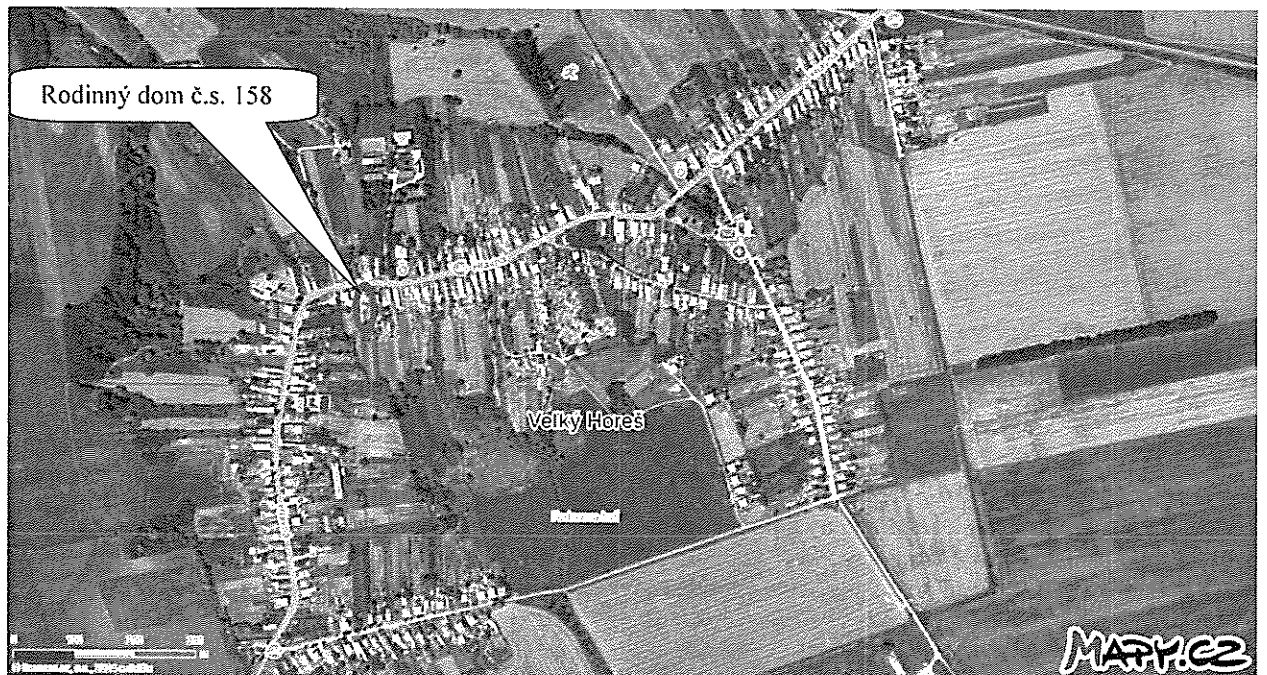
km. Obec je dostupná vlakovou aj autobusovou dopravou. V obci je materská škôlka, základná škola, pošta, potraviny, bez služieb. Obec má kompletne občianske vybavenie okrem kanalizácie.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti: Ohodnocovaný rodinný dom je možné užívať iba na bývanie, v čase obhliadky bol dom riadne užívaný, aj keď bol odpojený od zdroja elektrickej energie aj od zemného plynu. Dom bez elektriny a vykurovania nespĺňa ani minimálne požiadavky na súčasné trendy bývania. Jeho ďalšie užívanie si bude vyžadovať investície do zanedbanej údržby a do sprevádzkovania vykurovania, ktoré dlhodobo neslúži svojmu účelu.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká okrem tiarch uvedených na priloženom liste vlastníctva.



Širšie vzťahy obce Veľký Horeš



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 nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je nižší ako ponuka, nehnuteľnosť je situovaná na v širšom centre obce v zástavbe samostatne stojacich rodinných domov, nehnuteľnosť má zanedbanú údržbu, okrem staršej výmeny okien a časti podláh je v pôvodnom stave, v čase obhliadky bol dom riadne obývaný, aj keď je odpojený od elektrickej energie a od zemného plynu, so stavom v čase obhliadky spĺňa minimálne požiadavky na bývanie, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti s negatívnym dopadom na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, so stavom v čase obhliadky nespĺňa nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v obci je okolo 10-15 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestnosti domu je na juh a sever, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, v obci je možnosť dopravy vlakom aj autobusom, obec je stredne veľkou obcou s počtom obyvateľov okolo 1.000, má kompletnú občiansku vybavenosť okrem kanalizácie, služby v meste Kráľovský Chlmec, ktoré je vzdialené 8 km, v okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu v čase obhliadky.

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

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 časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,165	6	0,99
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 priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Prípravenosť 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 a autobus <i>Železnica v okresnom meste vzdialenom 3 km.</i>	III.	0,300	7	2,10
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 rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
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	69,12

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 69,12 / 180$	0,384
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 72 556,52 \text{ €} * 0,384$	27 861,70 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Predná časť pozemku v ZÚO obce Veľký Horeš

POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 548 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 485 m²

- 549/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²

tvoria pozemok zastavaný rodinným domom, z časti vedľajšou stavbou - hospodárskou budovou a tvoria dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v intraviláne obce Veľký Horeš v okrese Trebišov, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov v širšom centre obce, prístupný z verejnej komunikácie pred domom - Hlavnou ulicou, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3690, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívnym účinkom je zanedbaná údržba pozemku. Porovnateľné pozemky v tejto obci sú priemerne obchodovateľné na miestnom realitnom trhu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
548	zastavaná plocha a nádvorie	485,00	1/1	485,00
549/2	zastavaná plocha a nádvorie	200,00	1/1	200,00
Spolu výmera				685,00

Obec:

Veľký Horeš

Výhodisková hodnota:

$VH_{MI} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>lokality IBV širšieho centra obce Veľký Horeš v okrese Trebišov, počet obyvateľov okolo 1.000, širšie centrum obce</i>	1,00
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>	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>samostatná obec s možnosťou využitia vlakovaj aj autobusovej dopravy, bez MHD, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov 50 km</i>	0,90
k_T	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

koeficient funkčného využitia územia	k_f	obytné územie širšieho centra obce Veľký Horeš v okrese Trebišov	
koeficient technickej infraštruktúry pozemku	k_T	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1.30
koeficient zvyšujúcich faktorov	k_Z	kompletná infraštruktúra okrem kanalizácie	
koeficient zvyšujúcich faktorov	k_R	0. nevyskytuje sa	1.00
koeficient redukujúcich faktorov	k_R	neboli zistené	
koeficient redukujúcich faktorov	k_R	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0.90
		zanedbaná údržba pozemku	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1.00 * 1.00 * 0.90 * 1.30 * 1.30 * 1.00 * 0.90$	1.3689
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3.32 \text{ €/m}^2 * 1.3689$	4,54 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 548	$485.00 \text{ m}^2 * 4.54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 201.90
parcely č. 549/2	$200.00 \text{ m}^2 * 4.54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	908.00
Spolu		3 109,90

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Záhrada za domom v ZÚO obce Veľký Horeš

POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 549/1 - záhrada o výmere 2806 m²

tvorí pozemok - záhradu za rodinným domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v intraviláne obce Veľký Horeš v okrese Trebišov, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov v širšom centre obce, prístupný z verejnej komunikácie pred domom po parcele č. 548 a 549/2, s obmedzenou možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívnym účinkom je dlhodobo zanedbaná údržba pozemku, pozemok je takmer v celej ploche zarastený burinou a náletovými drevinami. Porovnateľné pozemky v obci sú ťažko obchodovateľné na miestnom realitnom trhu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
549/1	záhrada	2397.00	1/1	2397.00

Obec:

Veľký Horeš

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3.32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>lokality IBI širšieho centra obce Veľký Horeš v okrese Trebišov, počet obyvateľov okolo 1.000, širšie centrum obce, zanedbaná záhrada za domom</i>	0.90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia.	0,95

	- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy s bežným štandardom vybavenia, zanedbaná záhrada za domom</i>	
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>samostatná obec s možnosťou využitia vlakovej aj autobusovej dopravy, bez MHD, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov 50 km</i>	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytné územie širšieho centra obce Veľký Horeš v okrese Trebišov, pozemok využiteľný iba ako záhrada</i>	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>kompletná infraštruktúra okrem kanalizácie s obmedzenou možnosťou napojenia z titulu vzdialenosti od bodov napojenia</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>dlhodobo zanedbaná údržba pozemku, pozemok zarastený burinou a náletovými drevinami</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,50$	0,3848
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,3848$	1,28 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 549/1	$2\,397,00 \text{ m}^2 * 1,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 068,16
Spolu		3 068,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 284, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 158 na parc. 548

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 548 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 485 m²

- 549/1 - záhrada o výmere 2806 m²

- 549/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňazenia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 284, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 158 na parc. 548

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 548 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 485 m²

- 549/1 - záhrada o výmere 2806 m²

- 549/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňazenia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva

je 34.000.- Eur.

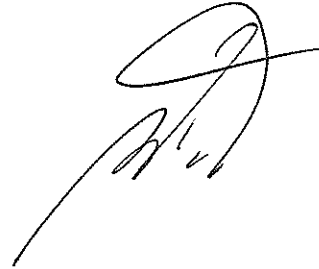
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 158 na parc. 548	20 126,00
Hospodárska budova na parc. 548, 549/1 a 549/2	3 924,11
Ploty	
Plot od ulice na parc. 548 a 549/2	253,74
Plot vo dvore pred domom na parc. 548	476,01
Spolu za Ploty	729,76
Studňa vo dvore na parc. 549/1	556,72
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 548	600,73
vodomerná šachta na parc. 548	721,59
prípojka kanalizácie na parc. 548	12,94
žumpa za domom na parc. 548	267,77
prípojka plynu na parc. 548 a 549/2	219,28
spevnená plocha betónová na parc. 548	107,51
spevnená plocha keramická na parc. 548	145,41
vonkajšie schody keramické na parc. 548	240,55
vonkajšie schody ocelové na parc. 548	209,33
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 525,11
Spolu stavby	27 861,70

Pozemky	
Predná časť pozemku v ZÚO obce Veľký Horeš - parc. č. 548 (485 m ²)	2 201,90
Predná časť pozemku v ZÚO obce Veľký Horeš - parc. č. 549/2 (200 m ²)	908,00
Záhrada za domom v ZÚO obce Veľký Horeš - parc. č. 549/1 (2 397 m ²)	3 068,16
Spolu pozemky (3 082,00 m²)	6 178,06
Všeobecná hodnota celkom	34 039,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	34 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťštyritisíc Eur	

V Trebišove, dňa 25.10.2024

Ing. Miroslav Vaško



IV. PRÍLOHY

- objednávka z 27.09.2024
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehmuteľnosti z 23.10.2024
- fotodokumentácia z 23.10.2024
- list vlastníctva č. 284 z 22.10.2024 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 22.10.2024 vydaná katastrálnym portálom
- darovacia zmluva z 19.01.2005 ako doklad o nadobudnutí nehmuteľnosti
- odpis stavebného povolenia rodinného domu z 28.02.1959
- potvrdenie obce o veku stavby z 19.10.2013
- situácia rodinného domu
- pôdorys prízemí a suterénu rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke
- pôdorys hospodárskej budovy vyhotovený znalcom pri obhliadke



U9, a.s.
Zelnárska 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 27.09.2024

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:
284	Trebišov	Veľký Horeš	Veľký Horeš

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
548	zastavaná plocha a nádvorie	485	284
549/1	záhrada	2806	284
549/2	zastavaná plocha a nádvorie	200	284

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby	LV č.
158	548	Rodinný dom/rodinný dom	284

(ďalej len „Predmet dražby“).

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ladislav Bene, rod.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:


Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Erika Šmajdová, rod.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 23.10.2024 o 08:30 hod.

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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu maria.chlipalova@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., Zelinárska 6 821 08 Bratislava
	MS Bratislava III, odd. 5a vč. 3070 IČO: 452 600 100 U9, a.s.

Mgr. Mária Chiipalová

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:
284	Trebišov	Veľký Horeš	Veľký Horeš

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
548	zastavaná plocha a nádvorie	485	284
549/1	záhrada	2806	284
549/2	zastavaná plocha a nádvorie	200	284

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby	LV č.
158	548	Rodinný dom/rodinný dom	284

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

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.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Erika Šmajdová
Ing. Miroslav Vaško, znalec

Predmet dražby: OBÝVANÝ RODINNÝ DOM	
Obyvaný (meno a priezvisko) alebo neobyvaný (opustený) (*1):	- ERIKA ŠMAJDOVÁ - BENE LADISLAV - TAMARA ŠMAJDOVÁ
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	šiadku
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	IBA OBHLIADKA A ZAMERANIE

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	23.10.2024 o 08:30 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	23.10.2024 09.30 - 09.30 hod.
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:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....


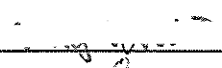
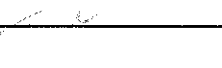
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade neprístupnosti nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži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

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

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamíchal 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
Beve Ladislav	spolu vlastník	
Tamara Šmajdová	dlžníčka	
Juraj Oriabinec	U9, a.s.	

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

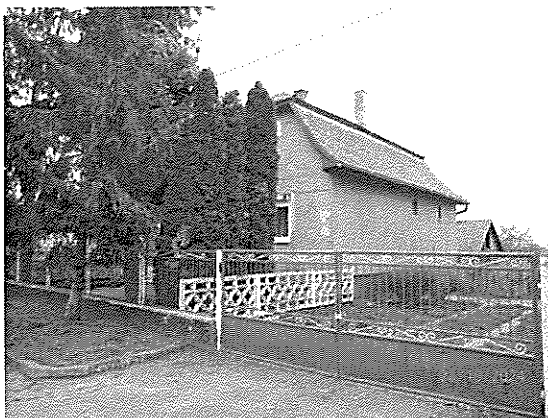
Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné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

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.10.2024

Rodinný dom č.s. 158 na parc. CKN 548 v k.ú. Veľký Horeš, okr. Trebišov



Pohľad na rodinný dom z ulice



Pohľad na rodinný dom z ulice



Plot od ulice



Plynomerná skrinka pred domom



Plynomer dlhodobo demontovaný



Ulica pred domom v smere na východ



Vodomerná šachta na parc. 548



Pohľad do vodomernej šachty

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.10.2024
Rodinný dom č.s. 158 na parc. CKN 548 v k.ú. Veľký Horeš, okr. Trebišov



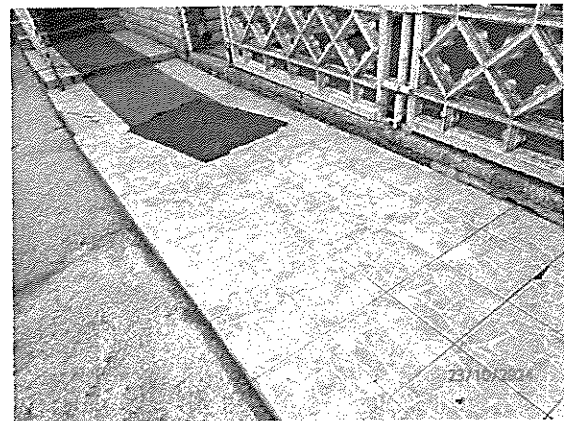
Západná strana domu



Prasklina muríva SZ rohu domu



Chodník do domu



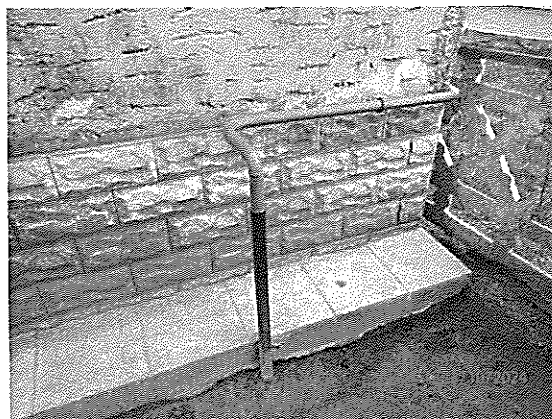
Chodník do domu



Vonkajšie schody do domu od ulice



Čelná severná fasáda domu



Zaústenie prípojky plynu do domu



Vonkajšie rolety na oknách od ulice

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.10.2024

Rodinný dom č.s. 158 na parc. CKN 548 v k.ú. Veľký Horeš, okr. Trebišov



pisné a orientačné číslo na fasáde domu



Pohľad na dom z dvora



Chodník okolo domu



Detail okna od ulice z vonkajšej strany



Schody do domu z dvora



Plot vo dvore



Pohľad na dom z dvora – južná strana



Pohľad na dom z dvora

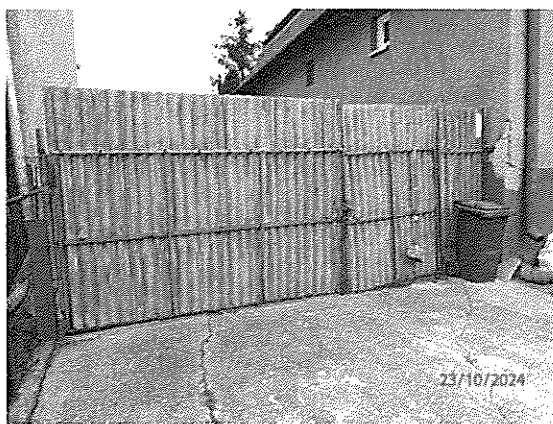
FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.10.2024
Rodinný dom č.s. 158 na parc. CKN 548 v k.ú. Veľký Horeš, okr. Trebišov



Detail kamenného muriva domu z dvora



Vehod do domu z dvora do kuchyne



Plotová brána vo dvore



Hospodárska budova za domom



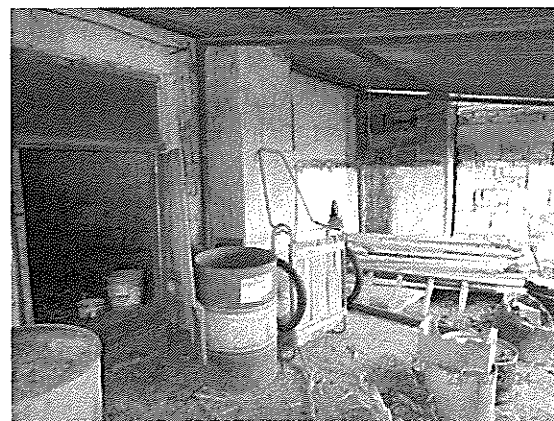
Hospodárska budova za domom



Hospodárska budova za domom



Chlievky za domom



Hospodárska budova za domom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.10.2024

Rodinný dom č.s. 158 na parc. CKN 548 v k.ú. Veľký Horeš, okr. Trebišov



Hospodárska budova za domom



Hospodárska budova za domom



Hospodárska budova za domom



Letná kuchyňa v hospod. budove



Detail podlahy letnej kuchyne - PVC



Šporák na tuhé palivá v letnej kuchyni



Garáž v hospod. budove



Detail podlahy garáže – cementový poter

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.10.2024
Rodinný dom č.s. 158 na parc. CKN 548 v k.ú. Veľký Horeš, okr. Trebišov



Jedn. drevené okno garáže bez skla



Strop garáže poškodený od zatekania strechy



Murivo zo škvárobotónových tvárnic HB



Vonkajší suchý záchod



Dožitá drevená šopa



Zadná časť dvora



Časť dvora a záhrada za domom – neužívaná, zarastená burinou a náletovými drevinami

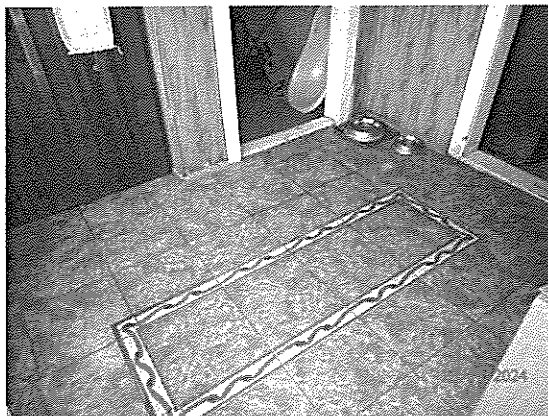


FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.10.2024

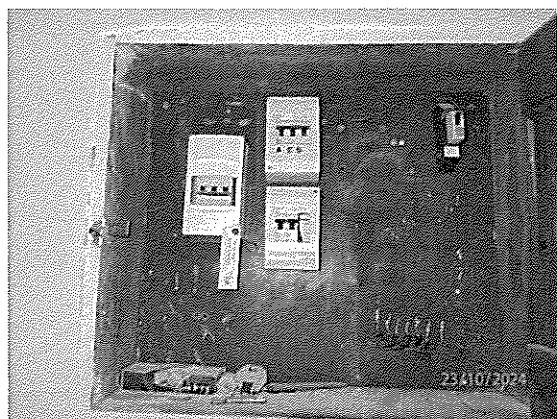
Rodinný dom č.s. 158 na parc. CKN 548 v k.ú. Veľký Horeš, okr. Trebišov



Predsieň domu na I.NP



Predsieň domu na I.NP



Rozvádzač ELI – elektromer demontovaný



Špajza na I.NP



Výlez zo špajze na povahu



Chodba



Chodba



Predná izba

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.10.2024
Rodinný dom č.s. 158 na parc. CKN 548 v k.ú. Veľký Horeš, okr. Trebišov



Detail podlahy prednej izby



Detail okna prednej izby



Piecka na tuhé palivá na chodbe



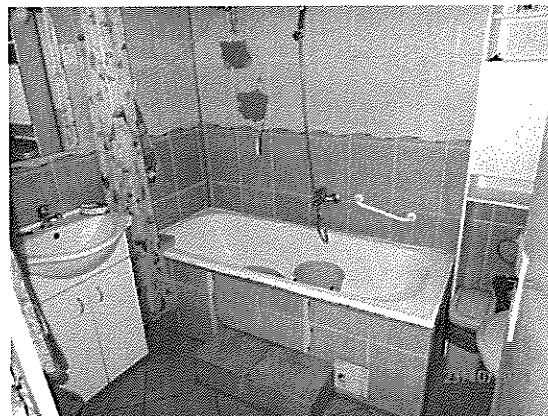
Druhá predná izba



Detail podlahy druhej prednej izby



Detail okna druhej prednej izby



Kúpeľňa



Kúpeľňa

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.10.2024

Rodinný dom č.s. 158 na parc. CKN 548 v k.ú. Veľký Horeš, okr. Trebišov



Zadná izba - jedáleň



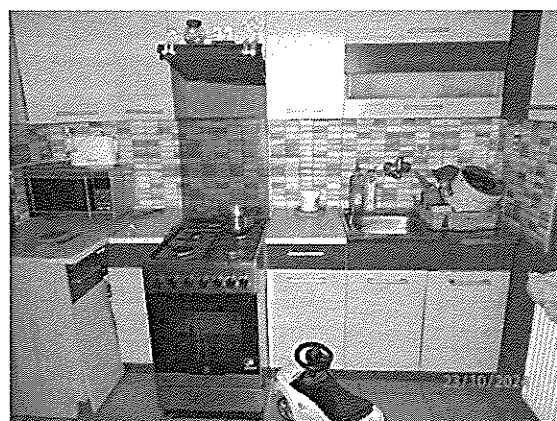
Detail podlahy zadnej izby



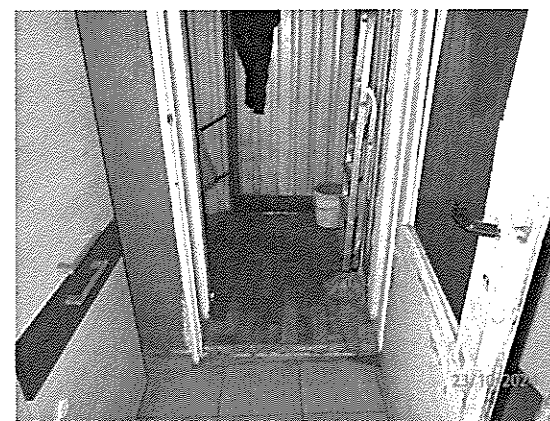
Detail okna zadnej izby



Kuchyňa



Kuchynská linka



Prechod z kuchyne na dvor



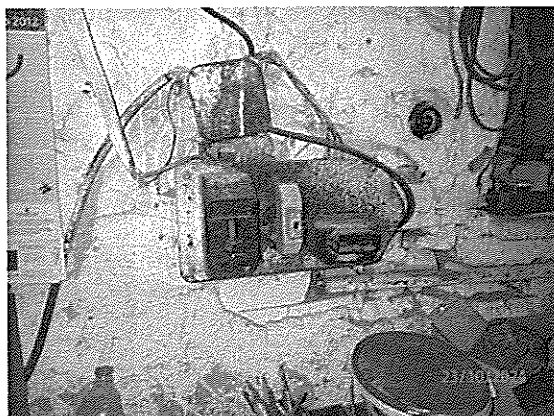
Kotolňa v suteréne



Kotolňa v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.10.2024

Rodinný dom č.s. 158 na parc. CKN 548 v k.ú. Veľký Horeš, okr. Trebišov



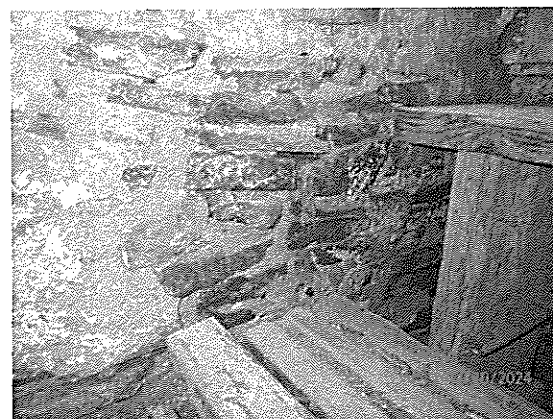
Rozvod ELI v suteréne



Dlhodobo nefunkčný kotol ÚK na zemný plyn



Nefunkčná domáca vodáreň v suteréne



Detail kamenného muriva suterénu

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov Dátum vyhotovenia : 22.10.2024
 Obec : 543900 Veľký Horeš Čas vyhotovenia : 13:05:16
 Katastrálne územie : 869007 Veľký Horeš Údaje platné k : 21.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 284

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
548	485	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
549/1	2806	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
549/2	200	Zastavaná plocha a nádvorie	18		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
 18 Pozemok, na ktorom je dvor

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
158	548	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	Spoluovlastnícky podiel
1	Bene Ladislav r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-57/05, N-22/2005, č.z.5/05	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-85/2023 - SLSP, a.s., IČO: 00 151 653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnost. v časti A - pozemky registra C na parc.č. 548/, 549/1, 549/2 a stavba ako rodinný dom č.s. 158 na parc.č. 548, pod B1 v pod. 1/2, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 17.04.2023, č.z. 44/23 Z - 1109/2024 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na EOS KSI Slovensko, sr.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803 k V 1142/2013 zo dňa 30.7.2024, č.z.74/2024.	-
	P-200/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Hotel LINEAS, Budovateľská 14, Prešov, SALÓNIK II - 2. poschodie, dátum konania dražby 13.9.2023 o 11:30 hod., prvá dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v pod 1/2 a pod B2 v pod.1/2, zo dňa 03.08.2023, č.z. 80/2023.	-
	P-228/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Hotel LINEAS, Budovateľská 14, Prešov, SALÓNIK II - 2. poschodie, dátum konania dražby 13.9.2023 o 11:30 hod., prvá dražba bola nespěšná na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v podiele 1/2 a pod B2 v podiele 1/2, zo dňa 13.9.2023, č.z. 86/2023.	-
	P-262/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov (budova Vzduchu), salónik-I.poschodie, - dátum konania dražby 21.11.2023 o 12:00 hod., prvá opakovaná dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v podiele 1/2, zo dňa 17.10.2023, č.z. 101/2023. P - 301/2023 Oznámenie dražobníka o opakovanej dražbe č. D 400623, prvá opakovaná dražba bola neúspešná zo dňa 22.11.2023, č.z. 112/2023.	-
	P-204/2024 - EOS KSI Slovensko, sr.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803 - Oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 548/, 549/1, 549/2 a stavba ako rodinný dom č.s. 158 na parc.č. 548, pod B1 v pod. 1/2, zo dňa 13.09.2024, č.z. 81/24	-
2	Šmajdová Erika r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-57/05, N-22/2005, č.z.5/05	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-85/2023 - SLSP, a.s., IČO: 00 151 653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnost. v časti A - pozemky registra C na parc.č. 548/, 549/1, 549/2 a stavba ako rodinný dom č.s. 158 na parc.č. 548, pod B1 v pod. 1/2, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 17.04.2023, č.z. 44/23 Z - 1109/2024 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na EOS KSI Slovensko, sr.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803 k V 1142/2013 zo dňa 30.7.2024, č.z.74/2024.	-
	P-200/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Hotel LINEAS, Budovateľská 14, Prešov, SALÓNIK II - 2. poschodie, dátum konania dražby 13.9.2023 o 11:30 hod., prvá dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v pod 1/2 a pod B2 v pod.1/2, zo dňa 03.08.2023, č.z. 80/2023.	-

P-228/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Hotel LINEAS, Budovateľská 14, Prešov, SALÓNİK II - 2. poschodie, dátum konania dražby 13.9.2023 o 11:30 hod., prvá dražba bola nespěšná na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B1 v podiele 1/2 a pod B2 v pod.1/2, zo dňa 13.9.2023, č.z. 86/2023.	-
P-262/2023 - LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36421561 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe D 400623, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobná miestnosť: Reštaurácia SORAYA, Levočská 2, 080 01 Prešov (budova Vzdoru), salónik-1.poschodie, - dátum konania dražby 21.11.2023 o 12:00 hod., prvá opakovaná dražba na stavbu ako rodinný dom súp. č. 158 na parc. č. 548, pozemky registra C-KN parc. č. 548, 549/1, 549/2, pod B2 v podiele 1/2, zo dňa 17.10.2023, č.z. 101/2023. P - 301/2023 Oznámenie dražobníka o opakovanej dražbe č. D 400623, prvá opakovaná dražba bola neúspešná zo dňa 22.11.2023, č.z. 112/2023.	-
P-204/2024 - EOS KSI Slovensko, sr.o., Prievozska 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803 - Oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 548/1, 549/2 a stavba ako rodinný dom č.s. 158 na parc.č. 548, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 13.09.2024, č.z. 81/24	-

Správca - Neevidovani

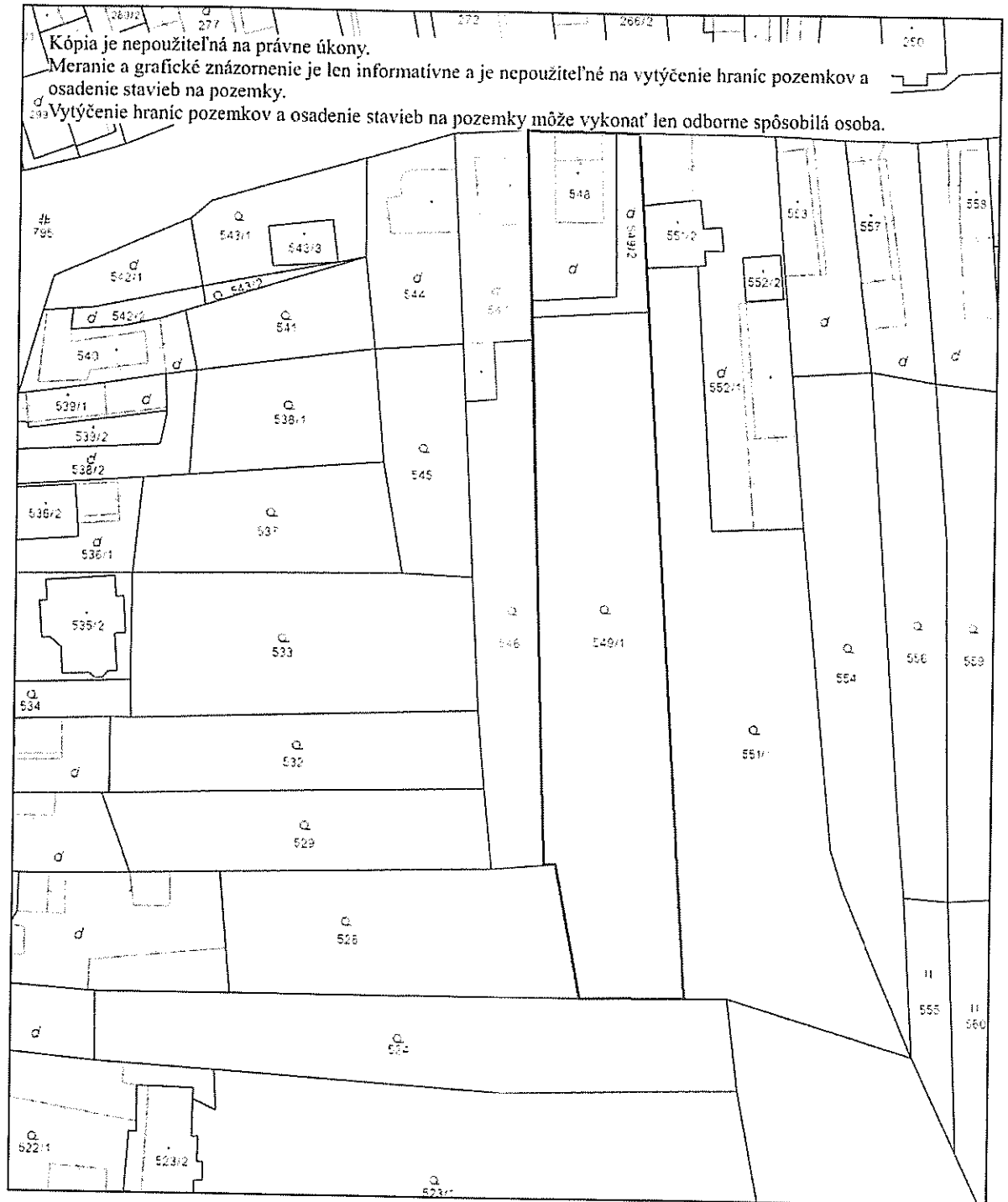
Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Zmluva o zriadení záložného práva SLSP,a.s.IČO:00151653 so sídlom Tomášikova 48. 832 37 Bratislava k nehnuteľnostiam stavba s.č. 158 na parc.č. 548 a poz.registra CKN parc.č. 548,549/1,549/2 na spol.podiel pod B1,2 v celosti na základe zmluvy č.5047996899 zo dňa 22.10.2013 vedené v registri V-1142/2013 povolené dňa 20.11.2013- 143/2013 Z - 1109/2024 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na EOS KSI Slovensko, sr.o., Prievozska 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803 k V 1142/2013 zo dňa 30.7.2024, č.z.74/2024.
Vlastník poradové číslo 2	Z-1584/2023 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ing. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 88EX 567/2023-15 v prospech Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 44483767, pozemky reg. C na parc. č. 548, 519/1 a stavba ako rodinný dom č.s.158 na parc. č. 548, pod B2 v pod. 1/2, zo dňa 25.10.2023, č.z.103/23.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



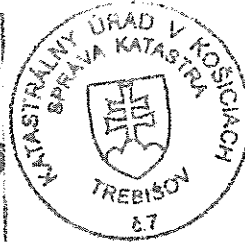
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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	Veľký Horeš	Katastrálne územie	Veľký Horeš
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 546 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia			22.10.2024 13:07:10		Bez autorizácie	
Údaje platné k			21.10.2024 18:00:00			

KATASTRÁLNY ÚRAD V KOŠICIACH Správa katastra Trebišov	
číslo vecnej veci: 14.2.05	14.2.05
číslo v. - 57/05	14.2.05
JUDr. Kornelia PAPAYOVÁ PhD.	
Podpis zamestnanca: _____	



N 22/2005
NCR nz 2108/2005
NCR Is 2063/2005

- odpis -

Notárska zápisnica

napísaná na Notárskom úrade v Kráľovskom Chlenci notárom JUDr. Pavlom Halászom -----
dňa 19.01.2005, slovom: devätnásteho januára roku dvetisícpäť. -----

----- Dostavili sa ku mne notárovi JUDr. Pavlovi Halászovi účastníci konania podľa ich udania -----
spôsobili na právne úkony. -----

----- Gizela Beneová, rod. _____, nar. _____, r. č. _____, trvale bytom -----
č. _____, -----

----- Ladislav Bene, rod. _____, nar. _____, r. č. _____, trvale bytom -----
č. _____, -----

----- Erika Šmajdová, rod. _____, nar. _____, r. č. _____, trvale bytom -----
č. _____, -----

ktorých totožnosť bola preukázaná zákonným spôsobom a bola spísaná táto -----

darovacia zmluva

----- Gizela Beneová, rod. _____ je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti zapísaných -----
v kat. úz. Veľký Horeš na LV č. 284 parc. č. 548 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 485 m², -----
parc. č. 549/1 záhrada vo výmere 2806 m², parc. č. 549/2 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere -----
200 m², rodinný dom č. s. 158 na parcele č. 548 bez výmery pod B 1, 5 v celosti. -----

----- Gizela Beneová, rod. _____ ako darujúca daruje týmto svoje horeopísané nehnuteľnosti -----
a to rodinný dom č. s. 158, ploty, vonkajšie úpravy, trvalé porasty, zastavané a nezastavané pozemky -----
svojím deťom Ladislavovi Benemu, rod. _____ v 1/2 a Erike Šmajdovej, rod. _____ v 1/2. -----

----- Hodnota darovaných nehnuteľnosti na základe dohody účastníkov činí 250.000,- Sk, slovom: -----
dvestopäťdesiat tisíc Slovenských korún. -----

----- Ladislav Bene, rod. _____ a Erika Šmajdová, rod. _____ ako obdarovaní horeuvedený dar -----
prijímajú a to tak, že Ladislav Bene, rod. _____ v 1/2 a Erika Šmajdová, rod. _____ v 1/2 a zaväzujú -----
sa všetkým zákonným podmienkam vyhovieť. -----

----- Darujúca daruje svoje nehnuteľnosti bez tiarch, záväzkov a bez bremien. -----

----- Obdarovaní predmet daru dobre poznajú. -----

----- Účastníci zmluvy prehlásili, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. -----

----- Platnosť tejto zmluvy nastane dňom podpísania tejto zmluvy všetkými účastníkmi. -----

----- Účinnosť tejto zmluvy nastane dňom povolenia vkladu na katastrálnom úrade. -----

----- Práva a povinnosti vlastníka nehnuteľnosti prechádzajú na obdarovaných dňom vkladu -----
na katastrálnom úrade. -----

----- Všetky poplatky spojené s týmto zmluvným právnym úkonom zaplatia účastníci podľa zákona. -----

----- Obdarovaní Ladislav Bene, rod. _____ a Erika Šmajdová, rod. _____ preberajú na seba -----
osobný záväzok poskytnúť darujúcej Gizele Beneovej, rod. _____ doživotné právo bývania -----
v predmetnom dome č. s. 158 a opateru. -----

----- Na základe tejto zmluvy sa vykoná vklad vlastníckeho práva na Katastrálnom úrade -----
v Košiciach, Správa katastra Trebišov, pracovisko Kráľovský Chlmec v kat. úz. -----

----- Veľký Horeš na LV č. 284 parc. č. 548 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 485 m², -----
parc. č. 549/1 záhrada vo výmere 2806 m², parc. č. 549/2 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere -----
200 m², rodinný dom č. s. 158 na parcele č. 548 bez výmery pod B 1, 5 v celosti -----
na nadobúdateľov Ladislava Beneho, rod. _____ v 1/2 a Eriku Šmajdovú, rod. _____ v 1/2. -----

strana druhá

-----O tomto bola táto notárska zápisnica napísaná, účastníkmi konania prečítaná, -----
nimi schválená a vlastnoručne podpísaná.-----

Účastníci:

Gizela Beneová, v. r.

Ladislav Bene, v. r.

Erika Šmajdová, v. r.

JUDr. Pavol Halász, v.r.
notár

-----Osvedčujem, že odpis tejto notárskej zápisnice doslovne súhlasí s originálom, ktorý-----
je uložený v zbierke listín Notárskeho úradu notára JUDr. Pavla Halásza so sídlom -----
v Kráľovskom Chlmci pod č. N 22/2005, NCR nz 2108/2005, NCR ls 2063/2005.-----
V Kráľovskom Chlmci, dňa 19.01.2005

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by several vertical strokes.

notár

- Odpis -

Odbor výstavby Rady ONV v Král. Chlmci, číslo: 52/Go. V Král. Chlmci
dňa 28. februára 1959. Vec: Bene Ladislav, . Prestavba. Roz-
hodnutie o povolenie výst. rod. domku. V záhlaví menovaný podal žiadosť
o vydanie stavebného povolenia na stavbu rodinného domku vo V. Horeši,
rada okresného národného výboru, preskúmajúc vyjadrenie príslušnej od-
borovej organizácie ako aj zamestnávateľa a berúc do úvahy návrh rady
MNV vo V. Horeši ako i osobitnej komisie zriadenej pri ONV na posúdenie
žiadostí o stavebné povolenie vyhovela žiadosti menovaného o vydanie sta-
vebného povolenia. Odbor pre výstavbu Rady ONV ako stavebný úrad prvého
stupňa na základe uznesenia rady ONV zo dňa XXXXXXXXX číslo XXXXXXXXXX
a podľa §-u 13 zákona číslo 280/1949 Zb. a 17 a 18 vlád. nariadenia čís-
lo 93/1950 Zb. ako i vyhláška ministerstva stavebného priemyslu číslo
113/1950 Ú.v.I vydáva toto rozhodnutie. Žiadateľovi Bene Ladislav oby-
vateľ obce povoľuje sa v obci V. Horeš kat. území V. Horeš na
pozemku č. 219 novostavbu, prístavbu, generálnu opravu, drobnú opravu
pozost. z 2 izieb, kuchyne, špeiz, predsieň, kúpeľňa, pivnice. Stavebný
obvod bol vyhlásený rozhod. odborom pre výstavbu rady MNV v Košiciach z
XXXXXX č. XXXXXXXXXX. Stavba sa prevedie podľa predloženého plánu /pro-
jektu/ s týmito zmenami a odchýlkami XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Odchýlky od
schváleného upraveného projektu bez predbežného súhlasu stavebného úradu
sú nepripustné a budú trestané podľa platných predpisov prípadne bude
stavba zastavená na trovy stavebníka. Pri stavbe budú dodržiavané usta-
novenia zákona číslo 280/1949 Zb. a všetkých vydaných nariadení a vyhlá-
šok podľa zákona najmä vládneho nariadenia č. 93/50 Zb. a vyhlášky Minis-
terstva stavebného priemyslu č. 113/1951 Ú.v.I. Uličná čiara musí byť
dodržiavaná podľa vyznačenia na miesta. Výškove obsadenie dá si stavebník
vykonať okresným meračským strediskom v Král. Chlmci na vlastný náklad.
Osobitné pripomienkyXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Na stavbe budú pomáhať
tieto osoby: Máté Dezider, Bene Ján, Szabo Pavel z , Bányacsky
Alexander, Erdelyi Vojtech z Stavebník pri zahájení stavby
musí ju označiť štítkom "Stavba povolená" s udaním dátumom a čísla po-
volenia. Štítko opečiatkuje z okrúhrou pečiatkou odbor pre výstavbu ra-
dy ONV v Král. Chlmci. Stavebný dozor bude vykonávať Bodzáš Štefan v
V. Horeši, na uskutočnenie odborných remeselných prác dáva sa súhlas na
uzavretie zmluvy na dodanie potrebných stavebných tehál 5.000 ks, dre-
va 5 m³, škridlic x ks, eternit 500 ks, vápna 20 q, železo x q, kvádre
300 ks, cement 30 q, ktoré môže si stavebník dostať u OSSD v prípade

./.

- 2 -

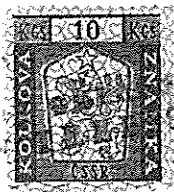
uzavretia zmluvy o dodávke. Celkový náklad na kľúč 54.000 Kčs. Poskytnutie úveru sa odporúča vo výške XXXXX Kčs. Stavebník je povinný pre nastavenie sa do stavby požiadať odbor pre výstavbu rady ONV v Král. Chlmci o vydanie užívacieho povolenia a k žiadosti pripojiť potvrdenie stavebný projekt s prípadnými zmenami a potvrdenie KK/ o prevzatie komína v smysle vyhlášky č. 135/1954 Ú.v.I. Stavba musí byť dokončená 28.februára 1961. Rozhodnutie o námietkach účastníkov XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Správny poplatok sa vyrubuje osobitným platobným rozhodnutím. Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní rátaúc od jeho doručenia, postredníctvom okresného národného výboru odbor pre výstavbu v Král. Chlmci na KNV odbor pre výstavbu v Košiciach. O tom sa upovedomujú: 1. Stavebník Bene Ladislav, s vrátením potvrdeného projektu. 2. Finančný odbor rady ONV v Král. Chlmci. 3. Okresné meračské stredisko v Král. Chlmci. 4. OOMV v Král. Chlmci. 5. Štátna sporiteľňa v Král. Chlmci. 6. MNV v V. Horeš. Okrúhla pečiatka so štátnym znakom a nápisom Odbor výstavby a vodného hospodárstva rady okresného národného výboru v Král. Chlmci. Vedúci odboru výstavby: nečitateľný podpis. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Štátny okresný archív
V TREBIŠOVE

Č.j.: OA - 87/1987

V Trebišove 6.5.1987

Štátny okresný archív v Trebišove potvrdzuje, že tento odpis sa doslovne zrovnáva s archívnym dokumentom, ktorý je uložený vo fonde Okresný národný výbor, odbor výstavby v Kráľovskom Chlmci pod číslom 52/Go.



archív
TREBIŠOVE



Anna Žadanská
riaditeľ ŠOKA

**OBEC VEĽKÝ HOREŠ**

Obecný úrad, 076 52 Veľký Horeš, Družstevná 333/2

IČO: 00332089

Erika Šmajdová

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Veľký Horeš
	530/13/BVS-10	PaedDr. Zoltán Pál Tel.: 056/ 6397209 Mob.: 0918 727300	10.10.2013

Vec : Potvrdenie veku stavby

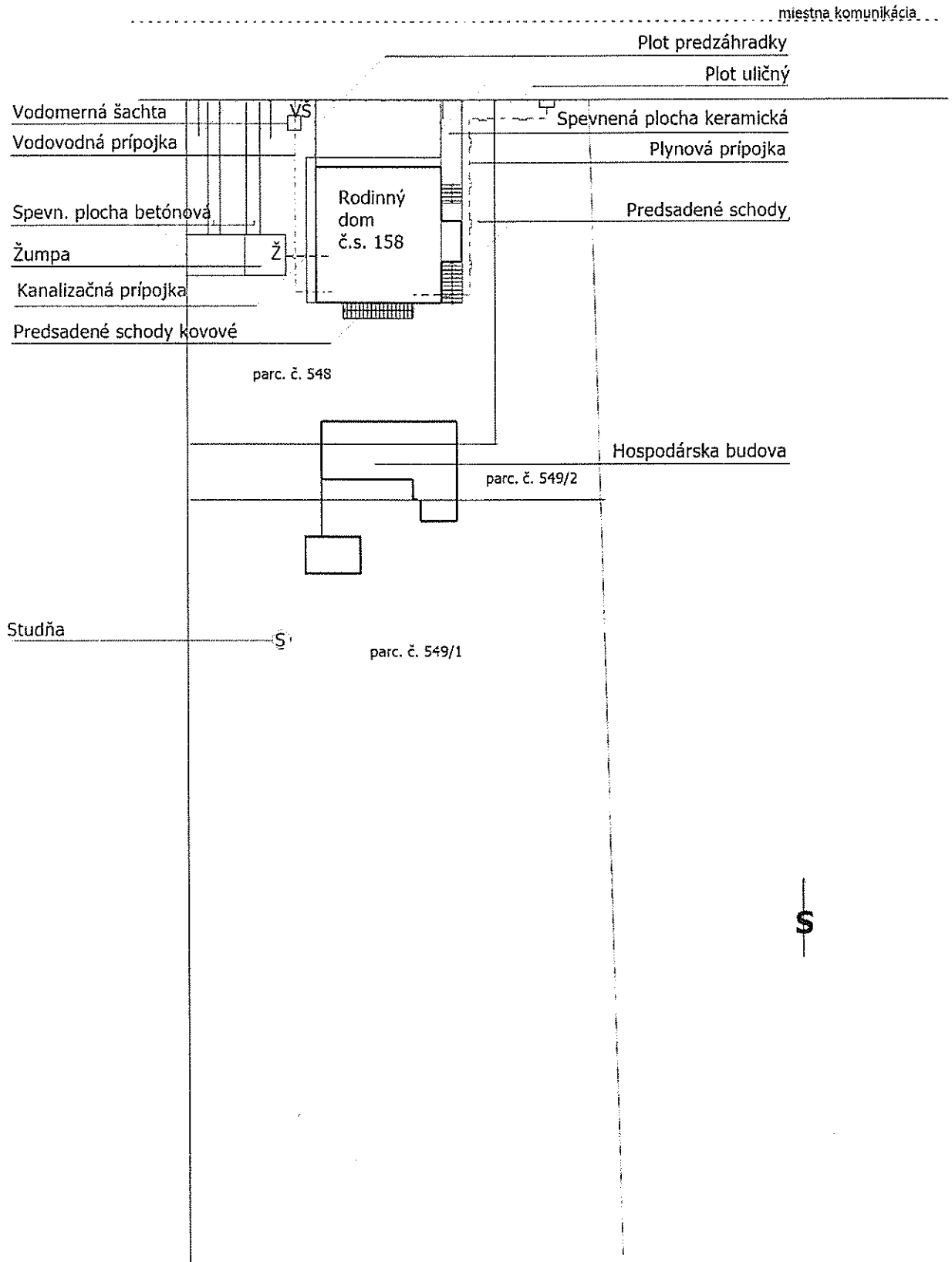
Na základe žiadosti Eriky Šmajdovej, bytom
a na základe poskytnutých zachovaných dokladov, obec potvrdzuje, že na stavbu rodinného domu so súpisným číslom 158/139 evidované na parcele č.548 v katastrálnom území Veľkého Horeša má cca. 54 rokov.

OBEC
076 52 VEĽKÝ HOREŠ

1 1 1
za obecný úrad

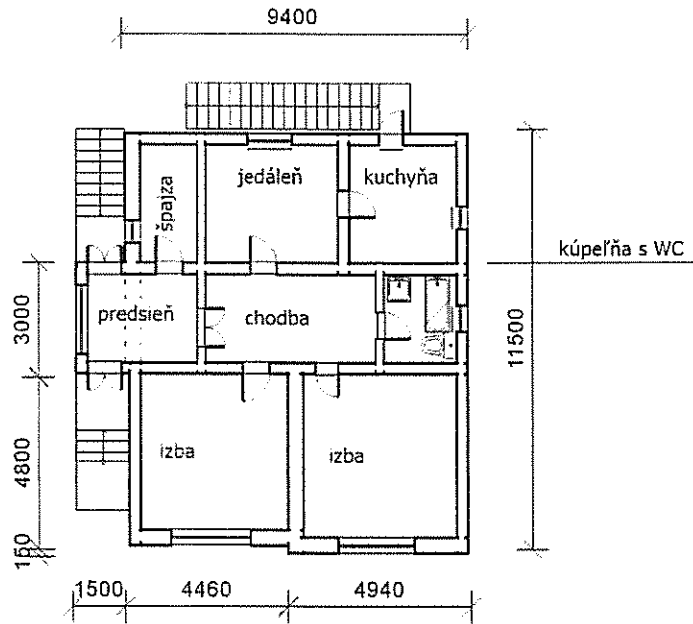
Rodinný dom č.s. 158, ul. Hlavná č.o. 139, k.ú. Veľký Horeš

Situácia M 1:400

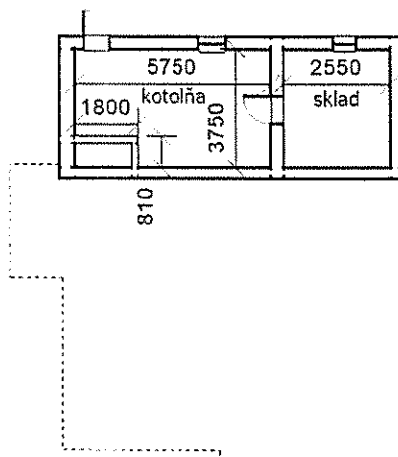


Rodinný dom č.s. 158, ul. Hlavná č.o. 139, k.ú. Veľký Horeš

Pôdorys 1. NP M 1:200

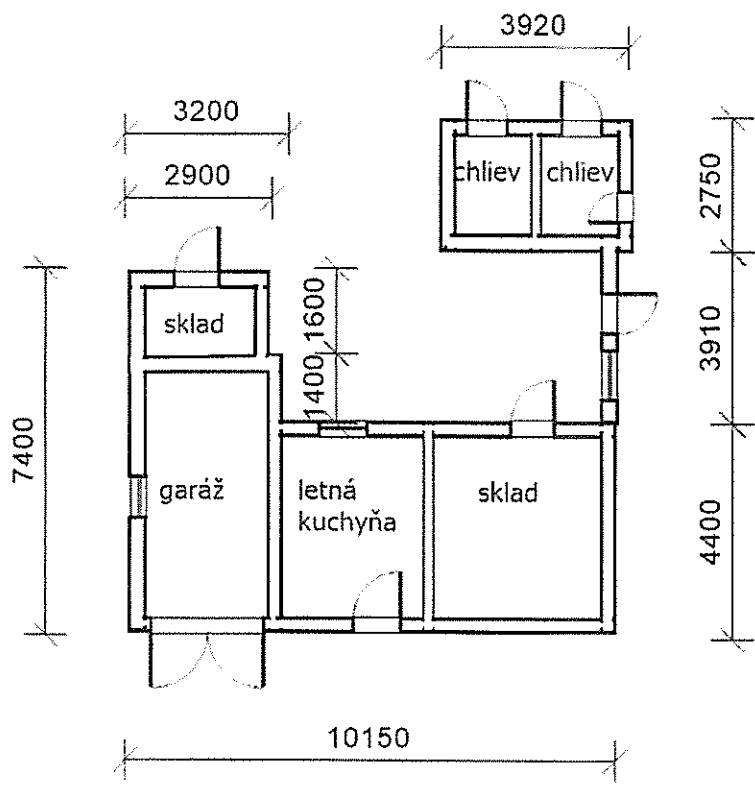


Pôdorys 1. PP M 1:200



Príslušenstvo RD č.s. 158, k.ú. Veľký Horeš

Pôdorys Hospodárskej budovy M 1:200



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvi 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 111/2024.

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

Podpis znalca

