

Znalec:

Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ:

JUDr.Juraj Špirko, advokát
Nerudova 6
040 01 Košice

Číslo objednávky:

objednávka zo dňa 15.11.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 174/2023

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.20 v k.ú.Tiba; na účel konkurzného konania.

Počet strán (z toho príloh): 39 (15)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 15.11.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s.20 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 4/2; 5/4 a 5/10 v k.ú. Tiba, obec Bohúňovo, okres Rožňava.

2. Účel znaleckého posudku:

Konkurzné konanie.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

22.11.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

22.11.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 15.11.2023
- Uznesenie Mestského súdu Košice, Sp.zn.430dK/156/2023-24
- Obchodný vestník 211/2023

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 106 k.ú. Tiba zo dňa 22.11.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12 k.ú. Tiba zo dňa 22.11.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 4/2; 5/4 a 5/10 k.ú. Tiba zo dňa 15.11.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákras skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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:

Oceniť len spoluvlastnícky podiel p.Alexandra Bekeho.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 12 v k.ú. Tiba. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. 5/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 629 m²

Stavby

- Rodinný dom č.s.20 na parc. č. 5/10

B. Vlastníci:

2. Jánosdeáková Monika r.Jánosdeáková (12.12.1971); spoluvlastnícky podiel 3/4

Titul nadobudnutia:

- Uznesenie 6D 99/2019 Z-1358/2019 - 15/19

3. Beke Alexander r.Beke (23.11.1962); spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve D 392/94-Z 2535/96

Poznámky:

- Poznamenáva sa: Rozhodnutie Daňového úradu Rožňava o zriadení záložného práva č. 728/320/851/10/Ny, P 71/10 - 9/10
- Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie 253 EX 256/18 -1, P-207/2018 - Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor -28/2018
- Poznamenáva sa: UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie , JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor, Exekútorický úrad Michalovce so sídlom Okružná 3, 071 01 Michalovce, 253EX 233/1-1 zo dňa 07.07.2019 P-205/19 - 13/19
- Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 5/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 629 m2, stavba rodinný dom so s.č. 20 na p.č. 5/10 v podiele 1/4 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovce. 253EX 529/21-1 P 688/2021 - 22/2021.
- Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 5/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 629 m2, stavba rodinný dom so s.č. 20 na p.č. 5/10 v podiele 1/4 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovce. 253EX 1234/21-1 P 1/2022 - 1/2022
- Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 5/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 629 m2, stavba rodinný dom so s.č. 20 na p.č. 5/10 v podiele 1/4 v prospech: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Revúca, IČO: 30794536. Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovce. 253EX 898/22-1 P 639/2022 - 33/2022.

C. Ťarchy:

3. Daňový úrad Rožňava - Rozhodnutie o určení záložného práva - 728/310/36187/2000/NOVY - Z 2428/00.
3. Exekútorický úrad Rožňava - Mgr. R. Tutko - upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 591/00- P1 12/01.
3. Exekútorický úrad Rožňava, JUDr. Robert Tutko - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti EX 430/02, P1 280/02 - 26/02
3. Exekútorický úrad Rožňava-Judr.R.Tutko-súdny exekútor-Exekučný príkaz EX 22/2002 P1 254/02-príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti na LV-12 parc.č.5/10 stavby súp.č.20 na parc.č.5/10-dom ktorej vlastníkom je Beke Alexander, v podiele 1/4-21/02
3. Exekútorický úrad Rožňava - JUDr. Róbert Tutko - exekučný príkaz EX 144/2002,P1 270/02 - Príkaz na vykonanie ex. predajom nehnuteľnosti na LV 12,PARC.C.5/10, stavba CS.20 na parc.C.5/10 v podiele 1/4,ktorej vlastníkom je Beke Alexander -23/22
3. Exekútorický úrad Rožňava,JUDr.Róbert Tutko - Exekučný príkaz EX 75/2004-príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnut. , v podiele 1/4 pod B3,ktorého vlastníkom je Beke Alexander - P1 224/05-12/05
3. Exekútorický úrad Rožňava - JUDr. R. Tutko - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti pre povinného zapísané pod B-3, Beke Alexander v 1/4 - ine v prospech oprávnenému: Sociálna poisťovňa Rožňava, EX 572/2002 , P1 161/07 - 6/07
3. Daňový úrad Rožňava, Ul. zeleného stromu 1822/10, 048 17 Rožňava - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnut. - na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 728/320/4048/07/Ny, daňový dlžník Alexander Beke v podiele 1/4 - P1 169/07-9/07
3. Exekútorický úrad Rožňava , Kósu Schoppera č. 22 , JUDr. Judita Jakobejová , súdny exekútor exekučný príkaz EX 274/09 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 1. Rožňavská a.s., IČO: 36195511 ; povinný Alexander Beke v podiele 1/4 , Z 1932/10 - 20/10
3. Exekútorický úrad so sídlom Čučmianska dlhá 26, Rožňava, JUDr. Róbert Tutko , súdny exekútor exekučný príkaz EX 75/2004 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v podiele 1/4 pod B 3 - Z 870/11 - 8/11
3. Exekútorický úrad so sídlom Michalovce, JUDr. Juraj Koči, súdny exekútor - Exekučný príkaz EX 1210/2011 - 3, príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v podiele 1/4 - Z 3252/11- 20/11
3. Exekútorický úrad Revúca, JUDr.Marko Rus, súdny exekútor - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v podiele 1/4 - EX 3252/2013 - 20 - Z 161/14 - 2/14
3. JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor, Exekútorický úrad Michalovce so sídlom Okružná 3, 071 01 Michalovce - EXEKUČNÝ PRÍKAZ na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti pod B-3 v 1/4 - ine, oprávnenému: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., 253EX 233/19 - 3 zo dňa 09.08.2019 Z-1975/2019 - 17/19
3. Exekútorický úrad Michalovce , súdny exekútor : JUDr.Juraj Koči - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 253EX 529/21-4, Z 1191/23 - 12/23.

Iné údaje:

Bez zápisu.

2. Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **106** v k.ú. **Tiba**. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 4/2 záhrady o výmere 1739 m²

- parc. č. 5/4 záhrady o výmere 590 m²

B. Vlastníci:

1. Jánosdeáková Monika r.Jánosdeáková (12.12.1971); spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

- Uznesenie 6D 99/2019 Z-1358/2019 - 15/19

2. Beke Alexander r.Beke (23.11.1962); spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve D 392/94-Z 2535/96

Poznámky:

- Poznomenáva sa: Rozhodnutie Daňového úradu Rožňava o zriadení záložného práva č. 728/320/851/10/Ny, P 71/10 - 9/10

- Poznomenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie 253 EX 256/18 -1, P-207/2018 - Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor -28/2018

- Poznomenáva sa: UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie , JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor, Exekútorický úrad Michalovce so sídlom Okružná 3, 071 01 Michalovce, 253EX 233/1-1 zo dňa 07.07.2019 P-205/19 - 13/19

- Poznomenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 4/2, záhrada o výmere 1739 m², p.č. 5/4, záhrada o výmere 590 m² v podiele 1/2 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovce. 253EX 529/21-1 P 688/2021 - 22/2021.

- Poznomenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 4/2, záhrada o výmere 1739 m², p.č. 5/4, záhrada o výmere 590 m² v podiele 1/2 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovce. 253EX 1234/21-1 P 1/2022 - 1/2022.

- Poznomenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 4/2, záhrada o výmere 1739 m², p.č. 5/4, záhrada o výmere 590 m² v podiele 1/2 v prospech: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Revúca, IČO: 30794536. Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovce. 253EX 898/22-1 P 639/2022 - 33/2022.

C. Ľarchy:

2. Daňový úrad - rozhodnutie o určení záložného práva -728/310/36187/2000/Nový - Z 2428/00 - 26/00

2. Daňový úrad Rožňava, Ul. zeleného stromu 1822/10, 048 17 Rožňava - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnut. - na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 728/320/4048/07/Ny, daňový dlžník Alexander Beke v podiele 1/2 - P1 169/07-9/07

2. Exekútorický úrad Rožňava , Kósu Schoppera č. 22 , JUDr. Judita Jakobejová , súdny exekútor EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 274/09 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 1. Rožňavská a.s., IČO: 36195511 , povinný Alexander Beke v podiele 1/2 , Z 1932/10 - 20/10

2. Exekútorický úrad so sídlom Michalovce, JUDr. Juraj Koči, súdny exekútor - Exekučný príkaz EX 1210/2011 - 3, príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v podiele 1/2 - Z 3252/11- 20/11

2. Exekútorický úrad Revúca, JUDr.Marko Rus, súdny exekútor - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v podiele 1/2 - EX 3252/2013 - 20 - Z 161/14 - 2/14

2. JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor, Exekútorický úrad Michalovce so sídlom Okružná 3, 071 01 Michalovce - EXEKUČNÝ PRÍKAZ na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti pod B-2 v 1/2 - ici, oprávnenému: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., 253EX 233/19 - 3 zo dňa 09.08.2019 Z-1975/2019 - 17/19

2. Exekútorický úrad Michalovce , súdny exekútor . JUDr.Juraj Koči - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 253EX 529/21-4, Z 1191/23 - 12/23.

Iné údaje:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.11.2023 za účasti povinného p.Bekeho. Zameranie vykonané dňa 22.11.2023 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.11.2023. Drobná stavba nie je evidovaná v katastrálnych podkladoch - nehodnotím.

d) Technická dokumentácia:

Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:
- na p.č.KN 5/10 sa nachádza vedľajšia drobná stavba, ktorá nie je evidovaná v popisných a geodetických údajoch.

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

Stavby:

- Rodinný dom č.s.20 na parc. č. 5/10
Príslušenstvo na parc. č. 5/10 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 4/2; 5/4 a 5/10

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

Nie je.

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): Nie je.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.20 na p.č.KN 5/10

Spoluvlastnícky podiel: 1/4

POPIS STAVBY

Čiastočne podpivničný, dvojpodlažný, murovaný rodinný dom s pultovou strechou a nedokončeným II.NP. Základy betónové monolitické s izoláciou, obvodové steny murované z tehál s vonkajšou omietkou, vnútorné priečky z tehál. Strop rovný, schody sú monolitické železobetónové. Strecha domu je pultová, krytina z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy bez konečnej úpravy, len podkladný betón, dlažby keramické. Okná drevené, vstupné dvere drevené, vnútorné interiérové dvere drevené osadené do oceľových zárubní. Rozvod vody v dome teplej aj studenej vody, zdroj TUV je kombinovaný s kotlom ústredného kúrenia. Vykurovanie je ústredné teplovodné kotlom na tuhé palivo, elektroinštalácia svetelná aj motorická na prízemí. Dom je napojený na vlastný zdroj vody (studňa) s napojením kanalizácie do vlastnej žumpy.

Vek stavby určujem na základe

Predpokladaná životnosť stavby murovanej určenej na bývanie je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
1. PP	1978	5,00*10,00	50	120/50=2,400
1. NP	1978	10,00*10,50	105	120/105=1,143
2. NP	1978	10,00*10,50	105	120/105=1,143

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	105
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
Spolu		4590

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (2 ks)	30
40	Vnútorné obklady	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
Spolu		75

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	400
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	

	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5925
Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:		
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
37	Vnútorne 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
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	680

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
7	Stropy 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
14	Fasádne omietky 14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
18	Okná 18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
30	Rozvod vody 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	2495

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

41	Balkón 41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	120

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4590 + 75 * 2,400)/30,1260$	158,33
1. NP	$(5925 + 680 * 1,143)/30,1260$	222,47
2. NP	$(2495 + 120 * 1,143)/30,1260$	87,37

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1978	45	45	90	50,00	50,00
1. NP	1978	45	45	90	50,00	50,00
2. NP	1978	45	45	90	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1978		
Východisková hodnota	$158,33 \text{ €/m}^2 * 50,00 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	27 172,20
Technická hodnota	$50,00\% \text{ z } 27 172,20$	13 586,10

1. NP z roku 1978

Východisková hodnota	222,47 €/m ² *105,00 m ² *3,613*0,95	80 177,46
Technická hodnota	50,00% z 80 177,46	40 088,73

2. NP z roku 1978

Východisková hodnota	87,37 €/m ² *105,00 m ² *3,613*0,95	31 487,86
Technická hodnota	50,00% z 31 487,86	15 743,93

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	27 172,20	13 586,10
1. nadzemné podlažie	80 177,46	40 088,73
2. nadzemné podlažie	31 487,86	15 743,93
Spolu	138 837,52	69 418,76

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot od ulice na p.č.KN 5/10****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	16,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	16,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	24,00m 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 m
Pohľadová plocha výplne: 16*1,5 = 24,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

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 p.č.KN 5/10	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,00\text{m} * 57,93 \text{ €/m} + 24,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,613 * 0,95$	5 669,14
Technická hodnota	28,33 % z 5 669,14 €	1 606,07

2.2.2 Plot od susedov**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	100,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	150,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 100 m
Pohľadová plocha výplne: $100 * 1,5 = 150,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od susedov	1983	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(100,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 150,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,613 * 0,95$	8 428,14
Technická hodnota	20,00 % z 8 428,14 €	1 685,63

2.2.3 Studňa kopaná na p.č.KN 5/10**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m

Priemer:	1000 mm
Počet ručných čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
Spoluvlastnícky podiel:	1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p.č.KN 5/10	1978	45	55	100	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 39,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,613 * 0,95$	1 535,22
Technická hodnota	55,00 % z 1 535,22 €	844,37

2.2.4 Prípojka vody na p.č.KN 5/10**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č.KN 5/10	1978	45	10	55	81,82	18,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	2 848,16
Technická hodnota	18,18 % z 2 848,16 €	517,80

2.2.5 Domáca vodárnička na p.č.KN 5/10

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodárnička na p.č.KN 5/10	1978	45	10	55	81,82	18,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,613 * 0,95$	757,66
Technická hodnota	$18,18 \% \text{ z } 757,66 \text{ €}$	137,74

2.2.6 Prípojka kanalizácie na p.č.KN 5/10 a 5/4

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: 30 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

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 p.č.KN 5/10 a 5/4	1978	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	30 bm * 17,59 €/bm * 3,613 * 0,95	1 811,25
Technická hodnota	25,00 % z 1 811,25 €	452,81

2.2.7 Žumpa na p.č.KN 5/10 a 5/4

- znehodnotená

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: 5 m³ OP
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č.KN 5/10 a 5/4	1978	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,613 * 0,95	1 851,41
Technická hodnota	10,00 % z 1 851,41 €	185,14

2.2.8 Spevnené plochy na p.č.KN 5/10**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 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 3 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č.KN 5/10	1978	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,613 * 0,95	88,86
Technická hodnota	25,00 % z 88,86 €	22,22

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.20 na p.č.KN 5/10	138 837,52	69 418,76
Plot od ulice na p.č.KN 5/10	5 669,14	1 606,07
Plot od susedov	8 428,14	1 685,63
Studňa kovaná na p.č.KN 5/10	1 535,22	844,37
Prípojka vody na p.č.KN 5/10	2 848,16	517,80
Domáca vodárnička na p.č.KN 5/10	757,66	137,74
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 5/10 a 5/4	1 811,25	452,81
Žumpa na p.č.KN 5/10 a 5/4	1 851,41	185,14
Spevnené plochy na p.č.KN 5/10	88,86	22,22
Celkom:	161 827,36	74 870,54

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: LV č.12

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Tiba. Rodinný dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 podzemné a 2 nadzemné podlažia a pultovú strechu. Rodinný dom je prístupný po miestnej spevnenej komunikácii s napojením na vlastný zdroj vody (studňa), kanalizácia do vlastnej žumpy. Nehnuteľnosť nie je napojená na rozvod zemného plynu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD.

V okolí domu nie je občianska vybavenosť obce, tá sa nachádza v obci Bohúňovo - obecný úrad, dom kultúry, potraviny, nakoľko obec Tiba je len časťou obce Bohúňovo.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa čiastočne využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej 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.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,700	6	4,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
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.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,700	8	5,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,050	9	9,45
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,350	7	2,45
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
Spolu				180	88,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 88,53 / 180$	0,492
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 74\,870,54 \text{ €} * 0,492$	36 836,31 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
5/10	zastavaná plocha a nádvorie	629,00	1/4	157,25

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	1,6320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,6320$	5,42 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = Podiel * VŠH_{POZ} = 1/4 * 3 409,18 \text{ €}$	852,30 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5/10	$629,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/4$	852,30
Spolu		852,30

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: LV č.106

4.1 POZEMKY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 Záhrada

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
4/2	záhrada	1739,00	1/2	869,50
5/4	záhrada	590,00	1/2	295,00
Spolu výmera				1 164,50

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	1,6320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,6320$	5,42 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4/2	$1 739,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/2$	4 712,69
parcela č. 5/4	$590,00 \text{ m}^2 * 5,42 \text{ €/m}^2 * 1/2$	1 598,90
Spolu		6 311,59

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Rodinný dom č.s.20
Vlastník: Jánosdeáková Monika a Beke Alexander
Výpis z KN: LV 12 a 106

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.20 na p.č.KN 5/10		0,00	105,00	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	5/10	157,25
Záhrada	4/2	869,50
Záhrada	5/4	295,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: LV č.12			
Rodinný dom č.s.20 na p.č.KN 5/10	34 154,03	1/4	8 538,51
Plot od ulice na p.č.KN 5/10	790,19	1/4	197,55
Plot od susedov	829,33	1/4	207,33
Studňa kopaná na p.č.KN 5/10	415,43	1/4	103,86
Prípojka vody na p.č.KN 5/10	254,76	1/4	63,69
Domáca vodárnička na p.č.KN 5/10	67,77	1/4	16,94
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 5/10 a 5/4	222,78	1/4	55,70
Žumpa na p.č.KN 5/10 a 5/4	91,09	1/4	22,77
Spevnené plochy na p.č.KN 5/10	10,93	1/4	2,73
Pozemky			
Zastavaná plocha - parc. č. 5/10 (157,25 m ²)	3 409,18	1/4	852,30
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: LV č.12			10 061,38
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: LV č.106			
Pozemky			
Záhrada - parc. č. 4/2 (869,5 m ²)	9 425,38	1/2	4 712,69
Záhrada - parc. č. 5/4 (295 m ²)	3 197,80	1/2	1 598,90
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: LV č.106			6 311,59
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny			16 372,97
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			16 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestnásťtisícštyristo Eur			

V Rudnej, dňa 23.11.2023



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Náskres jednotlivých podlaží stavby
5. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 808 Rožňava Dátum vyhotovenia : 22.11.2023
 Obec : 525553 Bohúňovo Čas vyhotovenia : 9:05:03
 Katastrálne územie : 803472 Tiba Údaje platné k : 21.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5/10	629	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 20 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5/10							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
20	5/10	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel	
2	Jánosdeáková Monika r. Jánosdeáková, Jilemnického 104/37, Revúca, PSČ 050 01, SR, Dátum narodenia: 12.12.1971	3/4	
	Titul nadobudnutia		
	Uznesenie 6D 99/2019 Z-1358/2019 - 15/19		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
3	Beke Alexander r. Beke, Zakarpatská 1811/20, Rožňava, PSČ 048 01, SR, Dátum narodenia: 23.11.1962	1/4	
	Titul nadobudnutia		
	Osvedčenie o dedičstve D 392/94-Z 2535/96		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: Rozhodnutie Daňového úradu Rožňava o zriadení záložného práva č. 728/320/851/10/Ny, P 71/10 - 9/10		-
	Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie 253 EX 256/18 -1, P-207/2018 - Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor -28/2018		-
	Poznamenáva sa: UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie , JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor, Exekútorický úrad Michalovce so sídlom Okružná 3, 071 01 Michalovce, 253EX 233/1-1 zo dňa 07.07.2019 P-205/19 - 13/19		-
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 5/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 629 m2, stavba rodinný dom so s.č. 20 na p.č. 5/10 v podiele 1/4 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovce. 253EX 529/21-1 P 688/2021 - 22/2021.		-
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 5/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 629 m2, stavba rodinný dom so s.č. 20 na p.č. 5/10 v podiele 1/4 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovce. 253EX 1234/21-1 P 1/2022 - 1/2022.		-
Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 5/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 629 m2, stavba rodinný dom so s.č. 20 na p.č. 5/10 v podiele 1/4 v prospech: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Revúca, IČO: 30794536. Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovce. 253EX 898/22-1 P 639/2022 - 33/2022.	-		

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Daňový úrad Rožňava - Rozhodnutie o určení záložného práva - 728/310/36187/2000/NOVY - Z 2428/00.
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Rožňava - Mgr. R. Tutko - upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 591/00- P1 12/01.
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Rožňava, JUDr. Robert Tutko - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti EX 430/02, P1 280/02 - 26/02
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Rožňava-Judr.R.Tutko-súdny exekútor-Exekučný príkaz EX 22/2002 P1 254/02-príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti na LV-12 parc.č.5/10 stavby súp.č.20 na parc.č.5/10-dom ktorej vlastníkom je Beke Alexander, v podiele 1/4-21/02
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Rožňava - JUDr. Róbert Tutko - exekučný príkaz EX 144/2002,P1 270/02 - Príkaz na vykonanie ex. predajom nehnuteľnosti na LV 12,PARC.C.5/10, stavba CS.20 na parc.C.5/10 v podiele 1/4,ktorej vlastníkom je Beke Alexander -23/22
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Rožňava,JUDr.Róbert Tutko - Exekučný príkaz EX 75/2004-príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnut. , v podiele 1/4 pod B3,ktorého vlastníkom je Beke Alexander - P1 224/05-12/05
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Rožňava - JUDr. R. Tutko - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti pre povinného zapísané pod B-3, Beke Alexander v 1/4 - ine v prospech oprávnenému: Sociálna poisťovňa Rožňava, EX 572/2002 , P1 161/07 - 6/07
Vlastník poradové číslo 3	Daňový úrad Rožňava, Ul. zeleného stromu 1822/10, 048 17 Rožňava - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnut. - na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 728/320/4048/07/Ny, daňový dlžník Alexander Beke v podiele 1/4 - P1 169/07-9/07
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad Rožňava , Kósu Schoppera č. 22 , JUDr. Judita Jakobejová , súdny exekútor exekučný príkaz EX 274/09 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 1. Rožňavská a.s., IČO: 36195511 , povinný Alexander Beke v podiele 1/4 , Z 1932/10 - 20/10
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad so sídlom Čučmianska dlhá 26, Rožňava, JUDr. Róbert Tutko , súdny exekútor exekučný príkaz EX 75/2004 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v podiele 1/4 pod B 3 - Z 870/11 - 8/11
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorický úrad so sídlom Michalovce, JUDr. Juraj Koči, súdny exekútor - Exekučný príkaz EX 1210/2011 - 3, príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v podiele 1/4 - Z 3252/11- 20/11

Vlastník poradové číslo 3	Exekútorský úrad Revúca, JUDr.Marko Rus,súdny exekútor - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v podiele 1/4 - EX 3252/2013 - 20 - Z 161/14 - 2/14
Vlastník poradové číslo 3	JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor, Exekútorský úrad Michalovce so sídlom Okružná 3, 071 01 Michalovce - EXEKUČNÝ PRÍKAZ na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti pod B-3 v 1/4 - ine, oprávnenému: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., 253EX 233/19 - 3 zo dňa 09.08.2019 Z-1975/2019 - 17/19
Vlastník poradové číslo 3	Exekútorský úrad Michalovce , súdny exekútor . JUDr.Juraj Koči - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 253EX 529/21-4, Z 1191/23 - 12/23.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Okres : 808 Rožňava
Obec : 525553 Bohúňovo
Katastrálne územie : 803472 Tiba

Dátum vyhotovenia : 22.11.2023
Čas vyhotovenia : 9:04:39
Údaje platné k : 21.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 106

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4/2	1739	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
5/4	590	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

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

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Jánosdeáková Monika r. Jánosdeáková, Jilemnického 104/37, Revúca, PSČ 050 01, SR, Dátum narodenia: 12.12.1971	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Uznesenie 6D 99/2019 Z-1358/2019 - 15/19	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Beke Alexander r. Beke, Zakarpatská 1811/20, Rožňava, PSČ 048 01, SR, Dátum narodenia: 23.11.1962	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve D 392/94-Z 2535/96 -1/00	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: Rozhodnutie Daňového úradu Rožňava o zriadení záložného práva č. 728/320/851/10/Ny, P 71/10 - 9/10	-
	Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie 253 EX 256/18 -1, P-207/2018 - Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor -28/2018	-
	Poznamenáva sa: UPOVEDOMENIE o začatí exekúcie , JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor, Exekútorický úrad Michalovce so sídlom Okružná 3, 071 01 Michalovce, 253EX 233/1-1 zo dňa 07.07.2019 P-205/19 - 13/19	-
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 4/2, záhrada o výmere 1739 m2, p.č. 5/4, záhrada o výmere 590 m2 v podiele 1/2 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovcee. 253EX 529/21-1 P 688/2021 - 22/2021.	-
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 4/2, záhrada o výmere 1739 m2, p.č. 5/4, záhrada o výmere 590 m2 v podiele 1/2 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 35937874. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovcee. 253EX 1234/21-1 P 1/2022 - 1/2022.	-
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcela registra C KN p.č. 4/2, záhrada o výmere 1739 m2, p.č. 5/4, záhrada o výmere 590 m2 v podiele 1/2 v prospech: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Revúca, IČO: 30794536. Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor Michalovcee. 253EX 898/22-1 P 639/2022 - 33/2022.	-

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Daňový úrad - rozhodnutie o určení záložného práva -728/310/36187/2000/Nový - Z 2428/00 - 26/00
Vlastník poradové číslo 2	Daňový úrad Rožňava, Ul. zeleného stromu 1822/10, 048 17 Rožňava - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnut. - na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 728/320/4048/07/Ny, daňový dlžník Alexander Beke v podiele 1/2 - P1 169/07-9/07
Vlastník poradové číslo 2	Exekútorický úrad Rožňava , Kósu Schoppera č. 22 , JUDr. Judita Jakobejová , súdny exekútor EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 274/09 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 1. Rožňavská a.s., IČO: 36195511 , povinný Alexander Beke v podiele 1/2 , Z 1932/10 - 20/10
Vlastník poradové číslo 2	Exekútorický úrad so sídlom Michalovce, JUDr. Juraj Koči, súdny exekútor - Exekučný príkaz EX 1210/2011 - 3, príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v podiele 1/2 - Z 3252/11- 20/11
Vlastník poradové číslo 2	Exekútorický úrad Revúca, JUDr. Marko Rus, súdny exekútor - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v podiele 1/2 - EĽ 3252/2013 - 20 - Z 161/14 - 2/14
Vlastník poradové číslo 2	JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor, Exekútorický úrad Michalovce so sídlom Okružná 3, 071 01 Michalovce - EXEKUČNÝ PRÍKAZ na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti pod B-2 v 1/2 - ici, oprávnenému: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., 253EX 233/19 - 3 zo dňa 09.08.2019 Z-1975/2019 - 17/19
Vlastník poradové číslo 2	Exekútorický úrad Michalovce , súdny exekútor . JUDr. Juraj Koči - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 253EX 529/21-4, Z 1191/23 - 12/23.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Rožňava	Obec	Bohúňovo	Katastrálne územie	Tiba
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5/4					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN				Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	15.11.2023 12:01:13			Bez autorizácie		
Údaje platné k	14.11.2023 18:00:00					

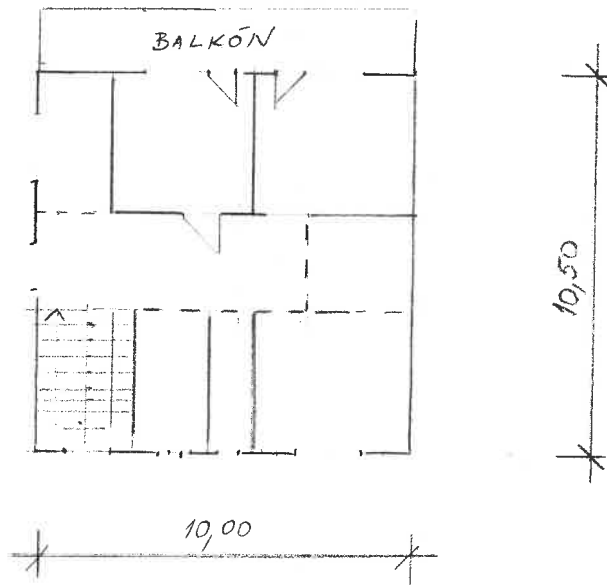
tiba- bohúňovo 20



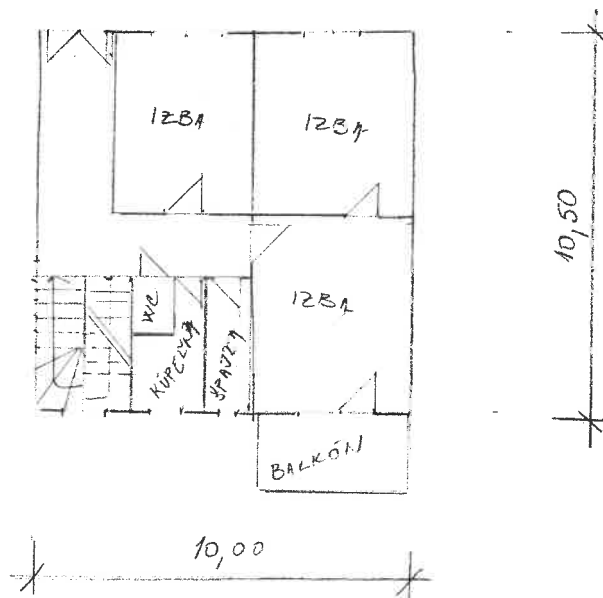
Snímky © 2023 Airbus, CNES / Airbus, Erosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje máp © 2023 100 m

RODINNÝ DOM č. 20

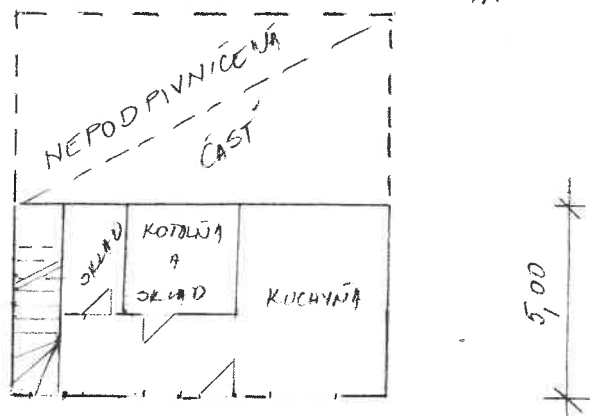
II. NP



I. NP



I. PP



Uličný a dvorný pohľad na rodinný dom



Vstup do suterénu



Kuchyňa



Kotolňa



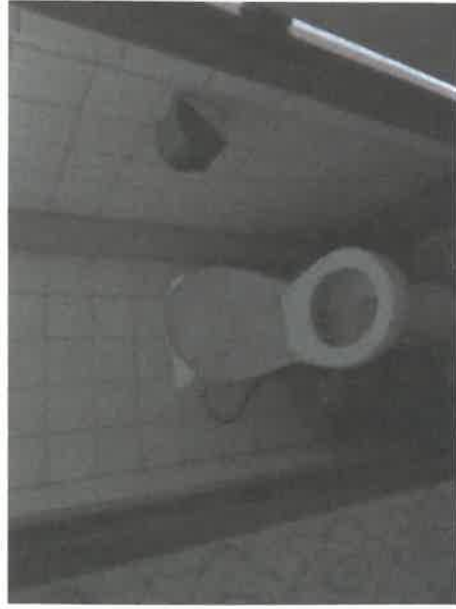
Vstup na I.NP



Kúpeľňa na I.NP



WC



Izby



Izba



Schody na II.NP



Chodba na II.NP



Interiér II.NP



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 174/2023.

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



