

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Plechotice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379,
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 077/2023 zo dňa 14.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.13/2024***

Vo veci

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností **v areáli hospodárskeho dvora v katastrálnom území
Plechotice, obec Plechotice, okres Trebišov**, a to stavieb evidovaných na LV č.967
Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby.

Počet strán (z toho príloh): 35 (15)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v areáli hospodárskeho dvora v katastrálnom území Plechotice, obec Plechotice, okres Trebišov, a to stavby s príslušenstvom evidované na LV č.967:

- Rodinný dom súp.č.304 na parc.č.416/13
- Maštal' bez súp.č. na parc.č.416/34
- Sklad bez súp.č. na parc.č.416/37
- Plastika AB bez súp.č. na parc.č.416/53
- Kravín bez súp.č. na parc.č.416/17
- Vrátnica bez súp.č. na parc.č.416/11
- Kravín bez súp.č. na parc.č.416/14
- Kravín bez súp.č. na parc.č.416/16
- Žumpa bez súp.č. na parc.č.416/36

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 22.01.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 27.01.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 077/2023 zo dňa 14.12.2023, zadal DRAŽOBNÍK. S.r.o.

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.967, k.ú.Plechotice, vytvorený ISKN zo dňa 14.12.2023
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Plechotice, vytvorená ISKN zo dňa 14.12.2023
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti pri obhliadke dňa 22.01.2024
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 22.01.2024
- Informácie o porovnateľných ponukách dostupné v čase ohodnotenia na internetových realitných portáloch

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 v znení nasl.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 734055 – Výpočet obstavaného priestoru

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 3.Q.2023

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 – so spracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Nebytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely.
- **Zastavaná plocha** je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií, v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom izolačné prímurovky sa nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Konštrukčná výška podlažia** je vzdialenosť medzi hornými okrajmi stropných konštrukcií. U jednopodlažných objektov bez povalového priestoru a pri najvyššom podlaží stavieb s plochou strechou sa výškou podlažia rozumie svetlá výška zväčšená o 20 cm. V prípade rôznych výšok podlažia sa za výšku podlažia považuje prevažujúca výška – tá, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu. Ak nie je k dispozícii výkresová dokumentácia a súčasne nie je možné meranie výšky podlažia, je možné za výšku považovať svetlú výšku zväčšenú o 30 cm. Výškou podkrovného podlažia bez stropu sa uvažuje vzdialenosť medzi horným okrajom stropu a horným okrajom hrebeňa pri sedlových strechách alebo najvyšším vonkajším okrajom zošikmenia/ zaoblenia časti zastrešenia pri ostatných strechách.
- **Obstavaný priestor** sa počíta podľa STN 43 4055 a je priestorovým vymedzením stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami. Zahrňuje objem základov, spodnej, vrchnej časti objektu a zastrešenia.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod.

Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb sa stanovuje na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

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

kde

- M – počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obstavaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená:
 - a) pre budovy, haly a ich príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),
 - b) pre drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa metodiky ÚSI,
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných

- Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty známe v čase ohodnotenia
- k_v – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Použitý je najmä u stavieb, pre ktoré bol rozpočtový ukazovateľ určený podľa písmena a). Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. U ostatných stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa podľa písmena b), prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.
 - k_{zp} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
 - k_{vp} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
 - k_k – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Použitý je výlučne pri rozpočtových ukazovateľoch podľa písmena a), v ostatných prípadoch je rovný 1,00.
 - k_m – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

kde	TH	–	technická hodnota stavby [€],
	TS	–	technický stav stavby [%],
	VH	–	východisková hodnota stavby [€],

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. 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. Používa sa 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

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov www.nehnuteľnosti.sk a ďalšie Vzhľadom na technický stav nehnuteľností nebolo možné nájsť na internete porovnateľné ponuky nehnuteľností

Ponuky na predaj: Podobné nehnuteľnosti v ponuke v okrese Trebišov, Košickom a Prešovskom kraji neboli zistené, Doklady k skutočne realizovaným cenám predaja ani podobné ponuky neboli k dispozícii. Vzhľadom na nedostatok relevantných podkladov a podobných nehnuteľností je porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.967, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 14.12.2023

Okres : 811 Trebišov

Obec : 528641 Plechotice

Kat.ú. : 846881 Plechotice

A. Majetková podstata:

STAVBY

Rodinný dom súp.č.304 na parc.č.416/13

Maštal' bez súp.č. na parc.č.416/34

Sklad bez súp.č. na parc.č.416/37

Plastika AB bez súp.č. na parc.č.416/53

Kravín bez súp.č. na parc.č.416/17

Vrátnica bez súp.č. na parc.č.416/11

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 416/11 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 766.

Kravín bez súp.č. na parc.č.416/14

Kravín bez súp.č. na parc.č.416/16

Žumpa bez súp.č. na parc.č.416/36

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Vlastník

1 Vrba Ján r. Vrba, JUDr., Starinská 75, Humenné, PSČ 066 01, SR,

Dátum narodenia: 24.07.1956

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1123/11 - 107/11

Poznámky:

P-411/2023-Poznamenáva sa : Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 222188/2013 zo dňa 29.09.2023 od Slovenskej konsolidačnej, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO: 35776005, na zabezpečenie daňových nedoplatkov Daňového úradu Prešov, pobočka Humenné, na nehnuteľnosti : stavba-rodinný dom so súpisným číslom 304 na pozemku registra C KN s parc.č.416/13, stavba-vrátnica bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/11, stavba-kravín bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/14, stavba kravín bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/16, stavba-kravín bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/17, stavba-maštal' bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/34, stavba-žumpa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/36, stavba-sklad bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/37, stavba-plastika AB bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/53, pod B-1 v podiele 1/1, č.z.108/23

C. Tarchy: Bez tiarch

Vlastník poradové číslo 1 Z-3209/2016 - Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 104098523/2016 zo dňa 13.10.2016 na nehnuteľnosti: stavby na pozemkoch registra C-KN - rodinný dom súpisné číslo 304 na parc.č.416/13, rampa na parc.č.416/8, vrátnica na parc.č.416/11, kravín na parc.č.416/14, kravín na parc.č.416/16, kravín na parc.č.416/17, maštal' na parc.č.416/34, žumpa na parc.č.416/36, sklad na parc.č.416/37, plastika AB na parc.č.416/53 pod B-1 v podiele 1/1. Počas trvania záložného práva sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č.z.194/16

Vlastník poradové číslo 1 Z-806/2018 - Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100471285/2018 zo dňa 01.03.2018 na nehnuteľnosti: stavby na pozemkoch registra CKN rodinný dom s.č.304 na CKN parc.č.416/13, rampa na CKN parc.č.416/8, vrátnica na CKN parc.č.416/11, kravín na CKN parc.č.416/14, kravín na CKN parc.č.416/16, kravín na CKN parc.č.416/17, maštal' na CKN parc.č.416/34, žumpa na CKN parc.č.416/36, sklad na CKN parc.č.416/37, plastika AB na CKN parc.č.416/53 pod B1 v podiele 1/1.Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 12.03.2018 - 45/18

Vlastník poradové číslo 1 Z-1144/2018-Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100471285/2018 zo dňa 01.03.2018 na nehnuteľnosti: stavby na pozemkoch registra CKN rodinný dom s.č.304 na CKN parc.č.416/13, rampa na CKN parc.č.416/8, vrátnica na CKN parc.č.416/11, kravín na CKN parc.č.416/14, kravín na CKN parc.č.416/16, kravín na CKN parc.č.416/17, maštal' na CKN parc.č.416/34, žumpa na CKN parc.č.

416/36, sklad na CKN parc.č.416/37, plastika AB na CKN parc.č.416/53 pod B1 v podiele 1/1. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 27.03.2018 - 83/18

Vlastník poradové číslo 1 Z-1272/2019. Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 101096455/2019 zo dňa 10.05.2019 na nehnuteľnosti: stavby na pozemkoch registra CKN rodinný dom s.č.304 na CKN parc.č.416/13, rampa na CKN parc.č.416/8, vrátnica na CKN parc.č.416/11, kravín na CKN parc.č. 416/14, kravín na CKN parc.č.416/16, kravín na CKN parc.č.416/17, maštal na CKN parc.č.416/34, žumpa na CKN parc.č. 416/36, sklad na CKN parc.č.416/37, plastika AB na CKN parc.č.416/53 pod B1 v podiele 1/1. Zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. - 56/19

Vlastník poradové číslo 1 Z-1339/2019. Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 101096455/2019 zo dňa 10.05.2019 na nehnuteľnosti: stavby na pozemkoch registra CKN rodinný dom s.č.304 na CKN parc.č.416/13, rampa na CKN parc.č.416/8, vrátnica na CKN parc.č.416/11, kravín na CKN parc.č. 416/14, kravín na CKN parc.č.416/16, kravín na CKN parc.č.416/17, maštal na CKN parc.č.416/34, žumpa na CKN parc.č. 416/36, sklad na CKN parc.č.416/37, plastika AB na CKN parc.č.416/53 pod B1 v podiele 1/1. Rozhodnutie č. 101096455/2019 nadobudlo právoplatnosť dňa 31.05.2019 - 70/19 3 z 4 Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vlastník poradové číslo 1 Z-2258/2019-Exekučný príkaz EX 432/19 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a ich súčasti vrátane príslušenstva zo dňa 23.09.2019 od Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, Okulka 24/11, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 42341795, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Špička vo veci oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava 5, IČO: 35724803, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom sč. 304 na parcele registra CKN parc.č.416/13, stavba rampa na parcele registra CKN č. 416/8, stavba vrátnica na parcele registra CKN č. 416/11, stavba kravín na parcele registra CKN č. 416/14, stavba kravín na parcele registra CKN č. 416/16, stavba kravín na parcele registra CKN č. 416/17, stavba maštal na parcele registra CKN č. 416/34, stavba žumpa na parcele registra CKN č. 416/36, stavba sklad na parcele registra CKN č. 416/37, stavba plastika AB na parcele registra CKN č. 416/53 pod B-1 v podiele 1/1 - 819/19

Vlastník poradové číslo 1 Z-2562/2019-Exekučný príkaz 399EX 379/19 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a ich súčasti vrátane príslušenstva zo dňa 24.10.2019. Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, Okulka 24/11, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 42341795, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Špička vo veci oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava 5, IČO: 35724803, k nehnuteľnostiam: stavba-rodinný dom s.č. 304 na parcele registra CKN parc.č.416/13, stavba-rampa na parcele registra CKN č. 416/8, stavba-vrátnica na parcele registra CKN č. 416/11, stavba-kravín na parcele registra CKN č. 416/14, stavba-kravín na parcele registra CKN č. 416/16, stavba-kravín na parcele registra CKN č. 416/17, stavba maštal na parcele registra CKN č. 416/34, stavba-žumpa na parcele registra CKN č. 416/36, stavba-sklad na parcele registra CKN č. 416/37, stavba-plastika AB na parcele registra CKN č. 416/53 pod B-1 v podiele 1/1 - 831/19

Vlastník poradové číslo 1 Z-2627/2019-Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a ich súčasti vrátane príslušenstva č.399EX 427/19 , od Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Špička v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 na stavbu - rodinný dom s.č.304 na parc.č.416/13, stavba - rampa na parc.č.416/8, stavba - vrátnica na parc.č.416/11, stavba - kravín na parc.č.416/14, stavba - kravín na parc.č.416/16, stavba - kravín na parc.č.416/17, stavba - maštal na parc.č.416/34, stavba - žumpa na parc.č.416/36, stavba - sklad na parc.č.416/37, stavba - plastika AB na parc.č.416/53 v celosti, zo dňa 31.10.2019 - 855/19

Vlastník poradové číslo 1 Z-2628/2019-Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a ich súčasti vrátane príslušenstva č.399EX 45/19 , od Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Špička v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 na stavbu - rodinný dom s.č.304 na parc.č.416/13, stavba - rampa na parc.č.416/8, stavba - vrátnica na parc.č.416/11, stavba - kravín na parc.č.416/14, stavba - kravín na parc.č.416/16, stavba - kravín na parc.č.416/17, stavba - maštal na parc.č.416/34, stavba - žumpa na parc.č.416/36, stavba - sklad na parc.č.416/37, stavba - plastika AB na parc.č.416/53 v celosti, zo dňa 31.10.2019 - 856/19

Vlastník poradové číslo 1 Z-2630/2019-Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a ich súčasti vrátane príslušenstva č.399EX 33/18 , od Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Špička v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 na stavbu - rodinný dom s.č.304 na parc.č.416/13, stavba - rampa na parc.č.416/8, stavba - vrátnica na parc.č.416/11, stavba - kravín na parc.č.416/14, stavba - kravín na parc.č.416/16, stavba - kravín na parc.č.416/17, stavba - maštal na parc.č.416/34, stavba - žumpa na parc.č.416/36, stavba - sklad na parc.č.416/37, stavba - plastika AB na parc.č.416/53 v celosti, zo dňa 31.10.2019 - 857/19

Vlastník poradové číslo 1 Z-1704/2023-Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie č. 101778001/2023 zo dňa 13.07.2023 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so súpisným číslom 304 na pozemku registra C KN s parc.č.416/13, stavba vrátnica bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/11, stavba-kravín bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/14, stavba-kravín bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/16, stavba-kravín bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.

416/17, stavba-maštal bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/34, stavba-žumpa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/36, stavba-sklad bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/37, stavba-plastika AB bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č.416/53, pod B-1 v podiele 1/1. Zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu daneč.z.79/23 Z-1958/2023-Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 101778001/2023, od Daňového úradu Prešov číslo: 101105201/2023 zo dňa 17.08.2023, č.z.92/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.01.2024 za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 22.01.2024.

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

Pôvodná projektová dokumentácia nebola k dispozícii. K veku stavieb boli dostupné potvrdenia Obce Plechotice.

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

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Všetky stavby uvedené na LV boli v horšom technickom stave, neschopné užívania, niektoré stavby boli zbúrané, zborené. Pôdorysný tvar parcely pod kravínom na parc.č.416/14 nezodpovedá skutočnému stavu – prístavok je na východnej i na západnej strane.

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

Stavby a príslušenstvo: k.ú.Plechotice

- Plastika AB na parc.č.416/53
- Vrátnica na parc.č.416/11
- Kravín na parc.č.416/14
- Žumpa na parc.č.416/36

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

Zbúrané, zrútené a schátrané dožité stavby neschopné rekonštrukcie :

- Rodinný dom súp.č.304 na parc.č.416/13
- Maštal na parc.č.416/34
- Sklad na parc.č.416/37
- Kravín na parc.č.416/16
- Kravín na parc.č.416/17
- Kravín na parc.č.416/16

h) Informácie 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:

Predmetné územie v k.ú.Plechotice je zaradené medzi plochy pozemkov priemyselnej výroby, skladov a výrobných služieb. V lokalite označenej v ZaD č.2 ako lokalite č.2 – Košariská, kde sa predpokladá vytvorenie priemyselného parku má byť vo východnej časti za izolačnou zeleňou možnosť postavenia 7.rodinných domov, na západnej strane miesto ČOV prečerpávacía stanica skupinovej kanalizácie (ČOV v Zemplínskej Novej Vsi)

Zdroj: Územný plán obce Plechotice z roku 2013, Zmeny a doplnky 2 vypracované 02/2021 – lokalita Košariská

Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia zastavaného územia obce a navrhovaných rozvojových plôch, Sprievodná správa – www.uzemneplany.sk

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.304 na parc.č.416/13 - nehodnotí sa

Táto schátraná stavba z rokov 1956 – 1960 sa zachovala len na časti pôdorysu zakresleného v katastri nehnuteľností, zvyšná časť má zborenú strechu vrátane krovu, prevalené a odhnuté stropy, poškodené nosné škvárobetónové murivo

a zvyšky tehlových priečok a dva tehlové komíny s trhlami a s prevažne opadanými omietkami, bez otvorových výplní a vybavenia. Vzhľadom na závažné statické poruchy hodnotím stavbu ako dožitú, a preto nie je predmetom ohodnotenia.

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Maštal' na parc.č.416/34 - nehodnotí sa, zbúrané

Z tejto stavby zostali len zvyšky železobetónového montovaného skeletu – časť stĺpov, niekde so zvyšnými priečkami a zvyškom tehlovej výplne. Zvyšky stavby sú vychýlené z osí, bez možnosti využitia na nový nosný systém. Vzhľadom na uvedené hodnotím stavbu ako dožitú, a preto nie je predmetom ohodnotenia.

2.2.2 Sklad na parc.č.416/37 - nehodnotí sa, zbúrané

Táto schátraná stavba postavená podľa dokladu v rokoch 1978 - 1980 má čiastočne zachovanú spodnú stavbu, poškodené nosné škvárobetónové murivo a zvalené nad cca polovicou pôdorysu vrátane stropu, bez otvorových výplní a vybavenia. Vzhľadom na závažné statické poruchy hodnotím stavbu ako dožitú, nie je predmetom ohodnotenia.

2.2.3 Plastika AB na parc.č.416/53

Táto budova postavená podľa podkladu v rokoch 1962 – 1966 s dvoma nadzemnými podlažiami a plochou strechou v súčasnom stave nie je schopná užívania. Zachovala sa len hrubá stavba s nefunkčnou hydroizoláciou a so značnými poškodeniami murív nosných i zvyšných nenosných, betónové dvojramenné schodište, časť priečok, sčasti sú poškodené aj skladané stropy prevažne od zatekania strechy, zhrdzavené oceľové nosníky s vypadanou a zavlhnutou tepelnou izoláciou a prehnutým doskovým horným záklopom, zvyškami rámov po drevených oknách. Omietky sú zdegradované, poškodené zvyšky obkladov a zariadení predmetov. Rozvody nefunkčné.

Základy pásové betónové, nosné murivo je škvárobetónové, tehlové priečky, stropy skladané v časti z betónových panelov, v časti z oceľových nosníkov so záklopom.

Budova bola dispozične postavená ako murovaný trojtrakt s priebežnou pozdĺžnou chodbou v strede pôdorysu so vstupmi na oboch stranách kratších priečelí, Schodište je situované v rohu pôdorysu vedľa jedného zo vstupov. Z hlavnej chodby sú na oboch stranách vstupy do miestností presvetlených otvormi na dlhšie priečelia.

V trakte so schodištom boli umiestnené hygienické zariadenia a umývárne, v ostatných miestnostiach boli pravdepodobne šatne, sklady, kancelárie zamestnancov.

Základná životnosť je stanovená na 70 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou, poškodenie podľa stavu zisteného pri obhliadke.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy administratívne (ostatné)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz=20,05*12,3*0,3+1,23*2,54*0,3	74,92
Vrchná stavba	
Ov=20,05*12,3*(3,2+2,95)	1 516,68
Zastrešenie	
Ot=20,05*12,3*0,15	36,99
Ostatné	
Od=1,23*2,54*2,8+2,6*1,2*3,35	19,20

Obstavaný priestor stavby celkom

1 647,79

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	20,05*12,3	246,62	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	2	20,05*12,3	246,62	Repr. 2,95		2,95

Priemerná zastavaná plocha:

$$(246,62 + 246,62) / 2 = 246,62 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(246,62 * 3,3 + 246,62 * 2,95) / (246,62 + 246,62) = 3,13 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 246,62) = 1,0173$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,13) = 0,9709$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,08	0	0,00	18,82
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,18	0	0,00	40,01
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,09	20	1,82	16,94
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,07	80	5,66	3,29
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02	80	1,62	0,94
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	80	0,81	0,47
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,07	80	5,66	3,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03	80	2,42	1,41
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,02	80	1,62	0,94
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03	0	0,00	7,06
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,03	100	3,03	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05	80	4,04	2,35
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,03	50	1,52	3,53
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,04	100	4,04	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,06	100	6,06	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01	100	1,01	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,03	100	3,03	0,00

19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,03	100	3,03	0,00
20	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01	90	0,91	0,24
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02	100	2,02	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,03	90	2,73	0,71
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,06	100	6,06	0,00
	Spolu	100,00		99,00	100,00		57,09	100,00

Poškodenosť stavby:

57,09 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_v = 99,00 / 100 = 0,9900$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 93,01 €/m^3 * 3,613 * 0,9900 * 1,0173 * 0,9709 * 0,939 * 0,95$

$VH = 293,1201 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plastika AB na parc.č.416/53	1966	58	12	70	82,86	17,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$293,1201 €/m^3 * 1647,79 m^3$	483 000,37
Poškodenosť	-57,09 % z 483 000,37	-275 744,91
Východisková hodnota poškodenej stavby		207 255,46
Technická hodnota	17,14 % z 207 255,46 €	35 523,59

2.2.4 Kravín na parc.č.416/17 - nehodnotí sa, zbúrané

Z tejto stavby vidno v teréne len poškodené zvyšky betónov spodnej stavby. Preto nie je predmetom ohodnotenia.

2.2.5 Vrátnica na parc.č.416/11

Táto neužívaná malá stavba pri zvyškoch oplatenia postavená podľa podkladu v rokoch 1975 - 1977 má najzachovalejšie Konštrukcie a dvojplášťovú strechu s doskami obitým štítom nad vstupom do budovy. Otvorové výplne chýbajú, časť priečok poškodená po vybúraní zárubne a prekladu. Rozvody nefunkčné.

Základy pásové betónové, murivá z pálených tehál, podlahy betónové, podhľad sololitový. Vybúrané konštrukcie nevstupujú do ohodnotenia.

Základná životnosť je stanovená na 60 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou, poškodenie podľa stavu zisteného pri obhliadke.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 65 budovy vrátnic, strážnic (včítane závor)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz=6,57*5,04*0,3	9,93
Vrchná stavba	
Ov=6,57*5,04*2,5	82,78
Zastrešenie	
Ot=6,57*5,04*0,65/2	10,76
Obstavaný priestor stavby celkom	103,47

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,57*5,04	33,11	Repr. 2,5		2,5

Priemerná zastavaná plocha: (33,11) / 1 = 33,11 m²
Priemerná výška podlaží: (33,11 * 2,5) / (33,11) = 2,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 33,11) = 1,6449
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,5) = 1,1400

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,39	0	0,00	13,79
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	22,07	0	0,00	29,30
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	11,69	0	0,00	15,52
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,09	0	0,00	12,07
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,60	0	0,00	3,45
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,30	0	0,00	1,73
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,09	30	2,73	8,45
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,90	0	0,00	5,18
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,90	100	3,90	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,49	80	5,19	1,72
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,90	30	1,17	3,62
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,79	50	3,90	5,17
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorňý vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorňá kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorňý plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,79	100	7,79	0,00
	Spolu	100,00		77,00	100,00		24,68	100,00

Poškodenosť stavby:

24,68 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_v = 77,00 / 100 = 0,7700$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 93,01 €/m^3 * 3,613 * 0,7700 * 1,6449 * 1,1400 * 0,939 * 0,95$

$VH = 432,8345 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrátnica na parc.č.416/11	1977	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$432,8345 €/m^3 * 103,47 m^3$	44 785,3
Poškodenosť	-24,68 % z 44 785,39	-11 053,0
Východisková hodnota poškodenej stavby		33 732,3
Technická hodnota	21,67 % z 33 732,35 €	7 309,8

2.2.6 Kravín na parc.č.416/14

Druhá najzachovalejšia zo stavieb v areáli je stredný kravín. Podľa potvrdenia postavená v rokoch 1956 – 1960. V nezistenom roku počas užívania bola vymenená krytina na jednej strane za plechovú pozinkovanú falcovanú, zvyšná pôvodná krytina sedlovej strechy je z vlnitých azc dosák. Murivo je zmiešané, tehlové a škvárobetonové, krov je ležatá

stolica, šikmé drevené stĺpy pri betónových žľaboch sú v spodnej časti obetónované. Na sčasti poškodenom drevenom doskovom záklope krovu sa zachovali staré izolačné dosky, pravdepodobne azbestové. Otvorové výplne chýbajú. Vzhľadom na technický stav a vek stavby uvažujem so životnosťou 85 rokov, poškodenosť je stanovená podľa stavu pri obhliadke, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 41 budovy pre dobytok a kone
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$Oz=(68,7*11,3+7,4*5,5+2,5*2,4)*0,3$	246,90
Vrchná stavba	
$Ov=(68,7*11,3*2,3+68,75*11,3*3,3/2)+(7,4*5,5*2,5+7,4*5,5*3,3/2)+2,4*2,5*(1,7+2,5)/2$	3 248,86
Obstavaný priestor stavby celkom	3 495,76

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 697 / 30,1260 = 56,33 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$168,7*11,3+5,5*7,4+2,4*2,5$	823,01	Repr.	$3248,86/823,01$	3,9475

Priemerná zastavaná plocha: $(823,01) / 1 = 823,01 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(823,01 * 3,9475) / (823,01) = 3,95 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 823,01) = 0,9492$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,95) = 0,8316$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvkú na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	14,67	0	0,00	20,85
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	34,67	0	0,00	49,26
3	Stropy	12,00	0,20	2,40	3,20	80	2,56	0,91
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,33	0	0,00	13,26
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,00	0	0,00	5,68
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33	100	1,33	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,33	50	2,67	3,79

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,00	50	2,00	2,84
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,27	100	0,27	0,00
12	Vráta	2,00	0,20	0,40	0,53	100	0,53	0,00
13	Okná	4,00	0,50	2,00	2,67	90	2,40	0,38
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,00	80	3,20	1,14
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	9,33	100	9,33	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,33	0	0,00	1,89
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,67	100	2,67	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,67	100	2,67	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		75,00	100,00		29,63	100,00

Poškodenosť stavby:

29,63 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_v = 75,00 / 100 = 0,7500$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 56,33 €/m^3 * 3,613 * 0,7500 * 0,9492 * 0,8316 * 0,939 * 0,95$

$VH = 107,4807 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kravín na parc.č.416/14	1960	64	21	85	75,29	24,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$107,4807 €/m^3 * 3495,76 m^3$	375 726,7
Poškodenosť	$-29,63 \% z 375 726,73$	-111 327,8
Východisková hodnota poškodenej stavby		264 398,9
Technická hodnota	$24,71 \% z 264 398,90 €$	65 332,9

2.2.7 Kravín na parc.č.416/16 - nehodnotí sa, zbúrané

Podľa potvrdenia postavená v rokoch 1956 – 1960. V čase obhliadky sa na mieste nachádzali len zvyšky zvislých stien a zborených železobetónových prvkov. Vzhľadom na uvedené nie je predmetom ohodnotenia.

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Žumpa na parc.č.416/36

Ohodnotená je žumpa z roku 1980 s objemom 50m³. Predpokladaná životnosť 50 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 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 50 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc.č.416/36	1980	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

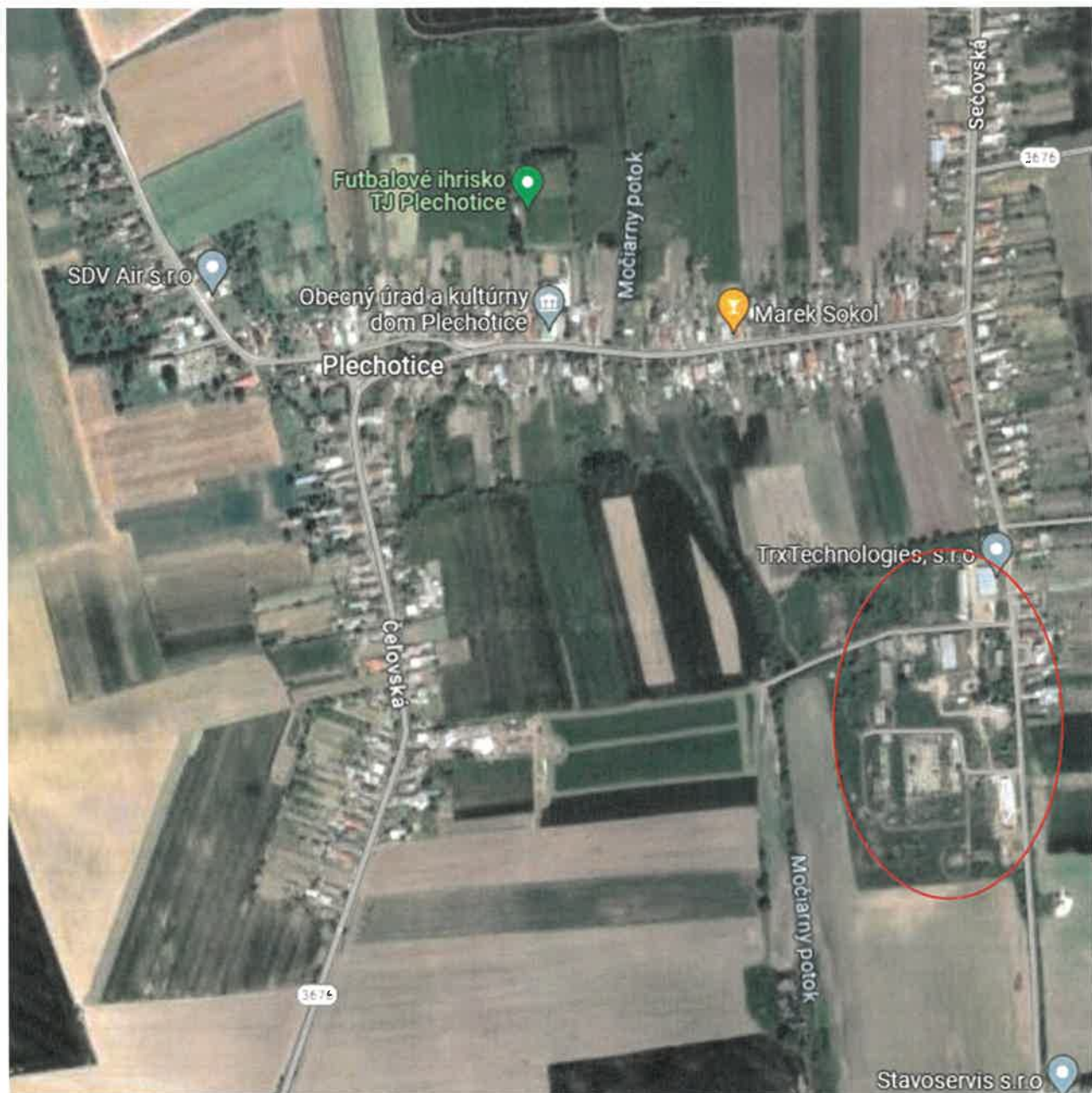
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	50 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,613 * 0,95	18 514,10
Technická hodnota	12,00 % z 18 514,10 €	2 221,69

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.304 na parc.č.416/13 - nehodnotí sa	0,00	0,00
Maštaľ na parc.č.416/34 - nehodnotí sa, zbúrané	0,00	0,00
Sklad na parc.č.416/37 - nehodnotí sa, zbúrané	0,00	0,00
Plastika AB na parc.č.416/53	207 255,46	35 523,59
Kravín na parc.č.416/17 - nehodnotí sa, zbúrané	0,00	0,00
Vrátnica na parc.č.416/11	33 732,35	7 309,80
Kravín na parc.č.416/14	264 398,90	65 332,97
Kravín na parc.č.416/16 - nehodnotí sa, zbúrané	0,00	0,00

Žumpa na parc.č.416/36	18 514,10	2 221,69
Celkom:	523 900,81	110 388,05

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



Plechotice, okres Trebišov

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný areál bývalého družstva sa nachádza na južnom okraji obce Plechotice z prístupom z Družstevnej ulice. Obec je vzdialená cca 8km od okresného mesta Trebišov. Má cca 750 obyvateľov. Obec má len obecný úrad, kostol, poštu, materskú školu, základnú školu s materskou, obchod, lekár ordinuje dva dni v týždni, ostatné občianske vybavenie v blízkom Trebišove.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Objekty patria do areálu bývalého hospodárskeho dvora obce Plechotice. Stavby sú neschopné užívania v súčasnom technickom stave, prevažne zbúrané či zrútené, dožitie. Pozemky okolo a pod stavbami sú prevažne neusporiadané. V územnom pláne obce sa tu predpokladá priemyselný dvor/park, pozemky sú však neusporiadané.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

K stavbám na LV v k.ú. Plechotice sa viažu ťarchy záložného a exekučného záložného práva, a to aj na dožitie a odstránené stavby.. Stav evidovaný v katastrálnej mape nie je v súlade so skutočnosťou, väčšina stavieb z LV bola už neexistuje.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Areál bývalého hospodárskeho dvora sa nachádza na južnom okraji obce, v lokalite nevhodnej na bývanie. Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Nehnuteľnosti vyžadujú rozsiahlu rekonštrukciu aby boli užívania schopné. Parkovanie nie je možné na vlastnom pozemku. Príslušenstvo bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Doprava do obce autobusová. Bežný hluk a prašnosť od prevádzky. Orientácia na svetové strany bez vplyvu na hodnotu. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Nehnuteľnosť vzhľadom na technický stav a neusporiadané pozemky pod stavbami charakterizujem ako problematickú. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,15.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,150 + 0,300)	0,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,083
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,150 - 0,135)	0,015

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,083	13	1,08
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,083	30	2,49
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,083	8	0,66
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,150	7	1,05
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,150	6	0,90
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,150	10	1,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,300	9	2,70

	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,300	6	1,8
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám	III.	0,150	5	0,7
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,450	6	2,7
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,150	7	1,0
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,083	7	0,5
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,083	10	0,8
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,083	8	0,6
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,300	9	2,7
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,150	8	1,2
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,015	7	0,1
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,015	4	0,0
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,083	20	1,6
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	24,8

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 24,48 / 180$	0,136
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 110\,388,05 \text{ €} * 0,136$	15 012,77

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

K nehnuteľnostiam na LV v k.ú. Plechotice sa viažu viaceré ťarchy záložného a exekučného záložného práva. Stav evidovaný v katastrálnej mape nie je v súlade so skutočnosťou, niektoré stavby uvedené na LV boli už odstránené, resp. dožitie.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia sú stavby v areáli bývalého hospodárskeho dvora v obci Plechotice evidované na LV č.967 v katastrálnom území Plechotice, okres Trebišov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.304 na parc.č.416/13 - nehodnotí sa	0,00
Maštaľ na parc.č.416/34 - nehodnotí sa, zbúrané	0,00
Sklad na parc.č.416/37 - nehodnotí sa, zbúrané	0,00
Plastika AB na parc.č.416/53	4 831,21
Kravín na parc.č.416/17 - nehodnotí sa, zbúrané	0,00
Vrátnica na parc.č.416/11	994,13
Kravín na parc.č.416/14	8 885,28
Kravín na parc.č.416/16 - nehodnotí sa, zbúrané	0,00
Žumpa na parc.č.416/36	302,15
Všeobecná hodnota celkom	15 012,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Pätnásťtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 27.01.2024



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 077/2023
- Výpis z LV č.967, k.ú. Plechotice
- Kópie katastrálnej mapy, k.ú. Plechotice
- Potvrdenia obce o veku stavieb
- Zameraný stav
- Fotodokumentácia

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

Okres : 811 Trebišov
Obec : 528641 Plechotice
Katastrálne územie : 846881 Plechotice

Dátum vyhotovenia : 14.12.2023
Čas vyhotovenia : 14:07:06
Údaje platné k : 13.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 967

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 9

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
304	416/13	10	rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 416/13 pod stavbou s.č. 304 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	416/34	2	maštaľ		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 416/34 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	416/37	1	sklad		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 416/37 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	416/53	1	plastika AB		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 416/53 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	416/17	2	kravín		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 416/17 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	416/11	2	Vrátnica		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 416/11 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 766.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	416/14	2	Kravín		1

1 z 4

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 416/14 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.				
Iné údaje: Bez zápisu				
	416/16	2	Kravin	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 416/16 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.				
Iné údaje: Bez zápisu				
	416/36	2	Žumpa	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 416/36 pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva.				
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 2 Poľnohospodárska budova
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Vrba Ján r. Vrba, JUDr., Starinská 75, Humenné, PSČ 066 01, SR, Dátum narodenia: 24.07.1956	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1123/11 - 107/11	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-411/2023-Poznamenáva sa : Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 222188/2013 zo dňa 29.09.2023 od Slovenskej konsolidačnej, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava, IČO: 35776005, na zabezpečenie daňových nedoplatkov Daňového úradu Prešov, pobočka Humenné, na nehnuteľnosti : stavba-rodinný dom so súpisným číslom 304 na pozemku registra C KN s parc.č. 416/13, stavba-vrátnica bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/11, stavba-kravin bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/14, stavba-kravin bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/16, stavba-kravin bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/17, stavba-maštal' bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/34, stavba-žumpa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/36, stavba-sklad bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/37, stavba-plastika AB bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/53, pod B-1 v podiele 1/1, č.z. 108/23	-

Správca

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti
----------	---	-----------------

2 z 4

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	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

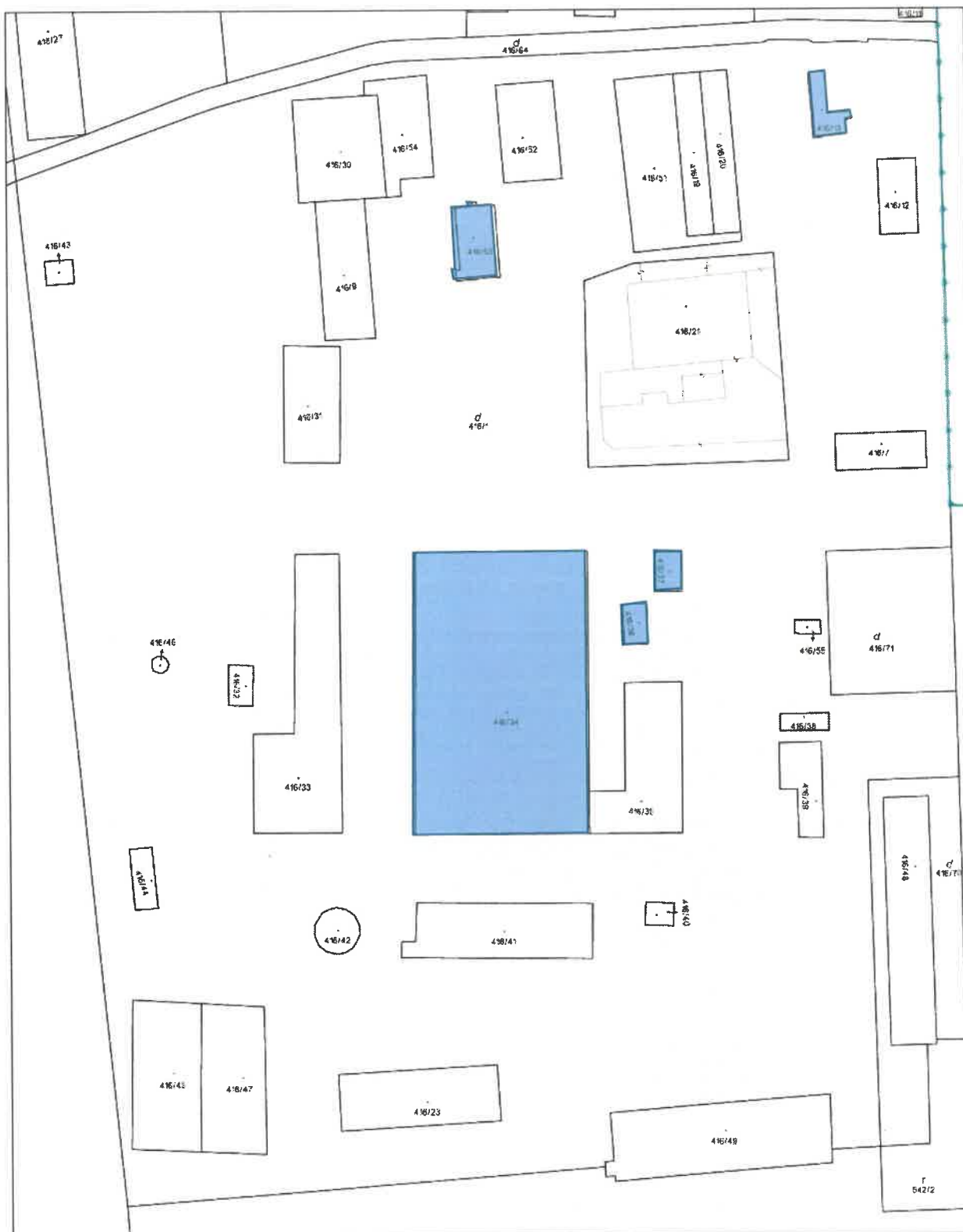
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z-3209/2016 - Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 104098523/2016 zo dňa 13.10.2016 na nehnuteľnosti: stavby na pozemkoch registra C-KN - rodinný dom súpisné číslo 304 na parc.č. 416/13, rampa na parc.č. 416/8, vrátnica na parc.č. 416/11, kravin na parc.č. 416/14, kravin na parc.č. 416/16, kravin na parc.č. 416/17, maštal na parc.č. 416/34, žumpa na parc.č. 416/36, sklad na parc.č. 416/37, plastika AB na parc.č. 416/53 pod B-1 v podiele 1/1. Počas trvania záložného práva sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č.z.194/16
Vlastník poradové číslo 1	Z-806/2018 - Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100471285/2018 zo dňa 01.03.2018 na nehnuteľnosti: stavby na pozemkoch registra CKN rodinný dom sč. 304 na CKN parc.č. 416/13, rampa na CKN parc.č. 416/8, vrátnica na CKN parc.č. 416/11, kravin na CKN parc.č. 416/14, kravin na CKN parc.č. 416/16, kravin na CKN parc.č. 416/17, maštal na CKN parc.č. 416/34, žumpa na CKN parc.č. 416/36, sklad na CKN parc.č. 416/37, plastika AB na CKN parc.č. 416/53 pod B1 v podiele 1/1.Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 12.03.2018 - 45/18
Vlastník poradové číslo 1	Z-1144/2018-Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100471285/2018 zo dňa 01.03.2018 na nehnuteľnosti: stavby na pozemkoch registra CKN rodinný dom sč. 304 na CKN parc.č. 416/13, rampa na CKN parc.č. 416/8, vrátnica na CKN parc.č. 416/11, kravin na CKN parc.č. 416/14, kravin na CKN parc.č. 416/16, kravin na CKN parc.č. 416/17, maštal na CKN parc.č. 416/34, žumpa na CKN parc.č. 416/36, sklad na CKN parc.č. 416/37, plastika AB na CKN parc.č. 416/53 pod B1 v podiele 1/1.Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 27.03.2018 - 83/18
Vlastník poradové číslo 1	Z-1272/2019. Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 101096455/2019 zo dňa 10.05.2019 na nehnuteľnosti: stavby na pozemkoch registra CKN rodinný dom sč. 304 na CKN parc.č. 416/13, rampa na CKN parc.č. 416/8, vrátnica na CKN parc.č. 416/11, kravin na CKN parc.č. 416/14, kravin na CKN parc.č. 416/16, kravin na CKN parc.č. 416/17, maštal na CKN parc.č. 416/34, žumpa na CKN parc.č. 416/36, sklad na CKN parc.č. 416/37, plastika AB na CKN parc.č. 416/53 pod B1 v podiele 1/1. Zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. - 56/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-1339/2019. Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 101096455/2019 zo dňa 10.05.2019 na nehnuteľnosti: stavby na pozemkoch registra CKN rodinný dom sč. 304 na CKN parc.č. 416/13, rampa na CKN parc.č. 416/8, vrátnica na CKN parc.č. 416/11, kravin na CKN parc.č. 416/14, kravin na CKN parc.č. 416/16, kravin na CKN parc.č. 416/17, maštal na CKN parc.č. 416/34, žumpa na CKN parc.č. 416/36, sklad na CKN parc.č. 416/37, plastika AB na CKN parc.č. 416/53 pod B1 v podiele 1/1. Rozhodnutie č. 101096455/2019 nadobudlo právoplatnosť dňa 31.05.2019 - 70/19

Vlastník poradové číslo 1	Z-2258/2019-Exekučný príkaz EX 432/19 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a ich súčasť vrátane príslušenstva zo dňa 23.09.2019 od Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, Okulka 24/11, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 42341795, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Špička vo veci oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava 5, IČO: 35724803, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom sč. 304 na parcele registra CKN parc.č. 416/13, stavba rampa na parcele registra CKN č. 416/8, stavba vrátnica na parcele registra CKN č. 416/11, stavba kravin na parcele registra CKN č. 416/14, stavba kravin na parcele registra CKN č. 416/16, stavba kravin na parcele registra CKN č. 416/17, stavba maštal' na parcele registra CKN č. 416/34, stavba žumpa na parcele registra CKN č. 416/36, stavba sklad na parcele registra CKN č. 416/37, stavba plastika AB na parcele registra CKN č. 416/53 pod B-1 v podiele 1/1 - 819/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-2562/2019-Exekučný príkaz 399EX 379/19 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a ich súčasť vrátane príslušenstva zo dňa 24.10.2019. Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, Okulka 24/11, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 42341795, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Špička vo veci oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava 5, IČO: 35724803, k nehnuteľnostiam: stavba-rodinný dom sč. 304 na parcele registra CKN parc.č. 416/13, stavba-rampa na parcele registra CKN č. 416/8, stavba-vrátnica na parcele registra CKN č. 416/11, stavba-kravin na parcele registra CKN č. 416/14, stavba-kravin na parcele registra CKN č. 416/16, stavba-kravin na parcele registra CKN č. 416/17, stavba-maštal' na parcele registra CKN č. 416/34, stavba-žumpa na parcele registra CKN č. 416/36, stavba-sklad na parcele registra CKN č. 416/37, stavba-plastika AB na parcele registra CKN č. 416/53 pod B-1 v podiele 1/1 - 831/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-2627/2019-Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a ich súčasť vrátane príslušenstva č.399EX 427/19, od Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Špička v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 na stavbu - rodinný dom sč. 304 na parc.č.416/13, stavba - rampa na parc.č.416/8, stavba - vrátnica na parc.č.416/11, stavba - kravin na parc.č.416/14, stavba - kravin na parc.č.416/16, stavba - kravin na parc.č.416/17, stavba - maštal' na parc.č.416/34, stavba - žumpa na parc.č.416/36, stavba - sklad na parc.č.416/37, stavba - plastika AB na parc.č.416/53 v celosti, zo dňa 31.10.2019 - 855/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-2628/2019-Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a ich súčasť vrátane príslušenstva č.399EX 45/19, od Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Špička v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 na stavbu - rodinný dom sč. 304 na parc.č.416/13, stavba - rampa na parc.č.416/8, stavba - vrátnica na parc.č.416/11, stavba - kravin na parc.č.416/14, stavba - kravin na parc.č.416/16, stavba - kravin na parc.č.416/17, stavba - maštal' na parc.č.416/34, stavba - žumpa na parc.č.416/36, stavba - sklad na parc.č.416/37, stavba - plastika AB na parc.č.416/53 v celosti, zo dňa 31.10.2019 - 856/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-2630/2019-Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a ich súčasť vrátane príslušenstva č.399EX 33/18, od Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Špička v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 na stavbu - rodinný dom sč. 304 na parc.č.416/13, stavba - rampa na parc.č.416/8, stavba - vrátnica na parc.č.416/11, stavba - kravin na parc.č.416/14, stavba - kravin na parc.č.416/16, stavba - kravin na parc.č.416/17, stavba - maštal' na parc.č.416/34, stavba - žumpa na parc.č.416/36, stavba - sklad na parc.č.416/37, stavba - plastika AB na parc.č.416/53 v celosti, zo dňa 31.10.2019 - 857/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-1704/2023-Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov. Rozhodnutie č. 101778001/2023 zo dňa 13.07.2023 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: stavba-rodinný dom so súpisným číslom 304 na pozemku registra C KN s parc.č. 416/13, stavba-vrátnica bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/11, stavba-kravin bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/14, stavba-kravin bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/16, stavba-kravin bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/17, stavba-maštal' bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/34, stavba-žumpa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/36, stavba-sklad bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/37, stavba-plastika AB bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parc.č. 416/53, pod B-1 v podiele 1/1. Zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane-č.z. 79/23 Z-1958/2023-Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 101 778001/2023, od Daňového úradu Prešov číslo: 101105201/2023 zo dňa 17.08.2023, č.z. 92/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trebišov	Obec	Plechotice	Katastrálne územie	Plechotice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 416/1					
	Kópia je nepoužiteľná na právne účely					
	Vyhodené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	14.12.2023 14:13:31			Bez autorizácie		
Údaje platné k	13.12.2023 18:00:00					



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trebišov	Obec	Plechotice	Katastrálne územie	Plechotice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 416/65					
	Kópia je nepoužiteľná na právne účinky					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 14.12.2023 14:14:50			Bez autorizácie			
Údaje platné k 13.12.2023 18:00:00						

Obec Plechotice
Obecný úrad, Hlavná č. 39/70, 075 01 Plechotice

•
DRAŽOBNÍK s.r.o.
Hviezdoslavova 6
040 01 Košice
SLOVENSKO
•

Váš list číslo/zo dňa
20.12.2023

Naše číslo
2/24

Vyhavuje/inka
Dr. Andráš/ 0903 772145

Plechotice
05.01.2024

Vec:

Potvrdenie

Obecný úrad v Plechoticiach potvrdzuje, že stavby na LV č. 967 kat. územie Plechotice boli postavené:

1. rodinný dom súp. č.304 KN-C č. 416/13 v rokoch 1956 - 1960
2. maštal' KN-C č. 416/34 v rokoch 1978 - 1980
3. sklad KN-C č. 416/37 v rokoch 1978 - 1980
4. plastika AB KN-C č. 416/53 v rokoch 1962 - 1966
5. kravín KN-C č. 416/17 v rokoch 1956 - 1960
6. vrátnica KN-C č. 416/11 v rokoch 1975 - 1977
7. kravín KN-C č. 416/14 v rokoch 1956 - 1960
8. kravín KN-C č. 416/16 v rokoch 1956 - 1960
9. žumpa KN-C č. 416/36 v rokoch 1978 - 1980

PaedDr. Marek Andráš
starosta obce

Telefón
056/6686260

Fax
056/6686263

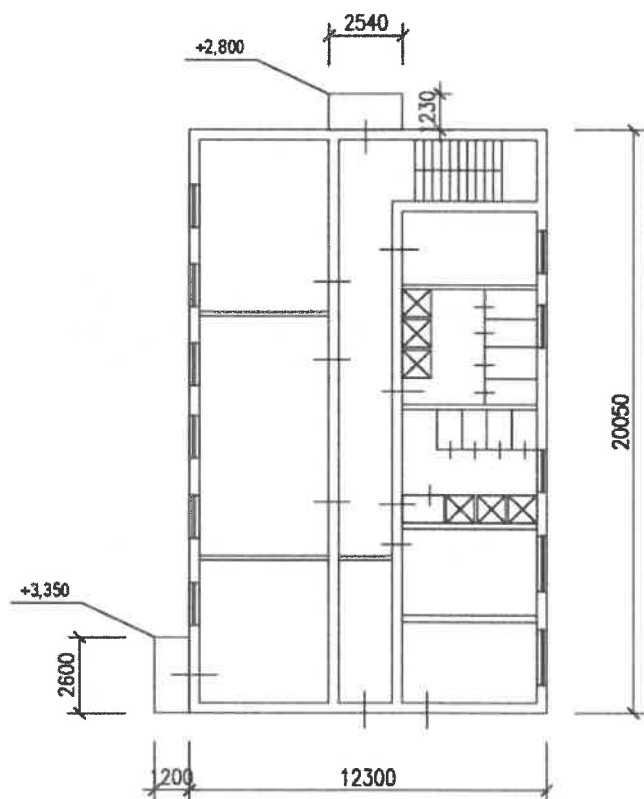
E-mail
ocura@plechotice.sk

Internet
www.plechotice.sk

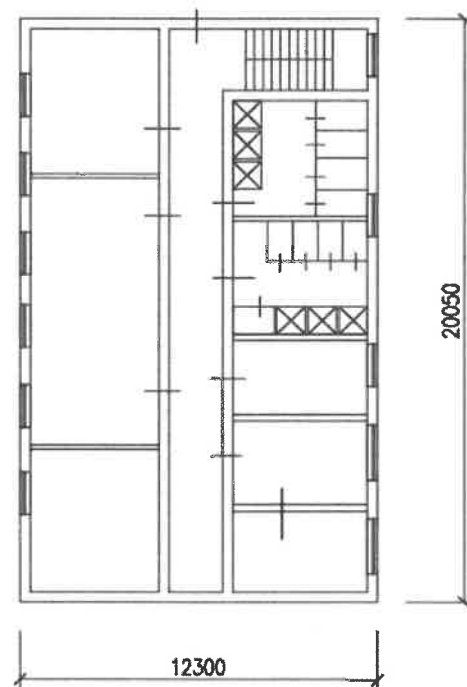
IČO
00331821

PLASTIKA AB NA PARCELE 416/53

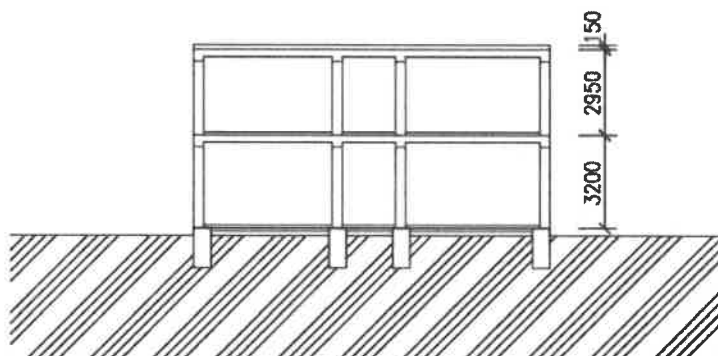
PODORYS 1.N.P.



PODORYS 2.N.P.



REZ



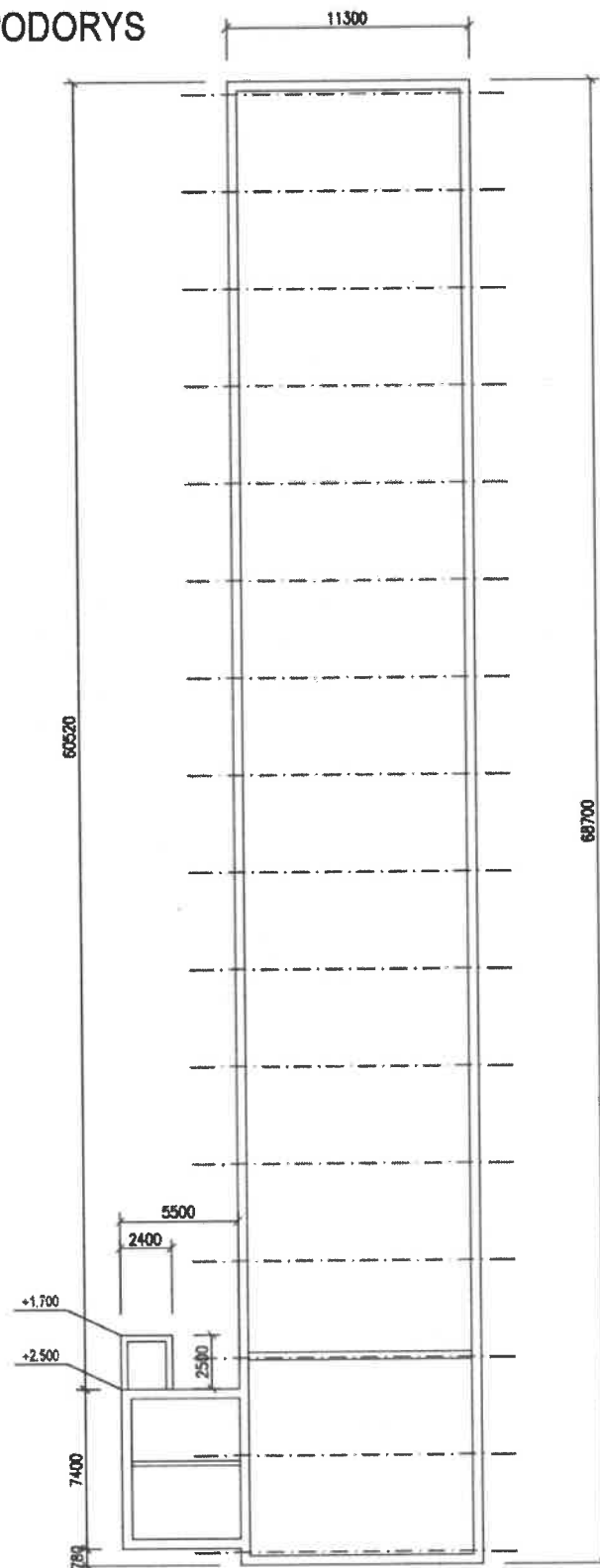
KRAVÍN NA PARCELE 416/14

OKRES: TREBIŠOV

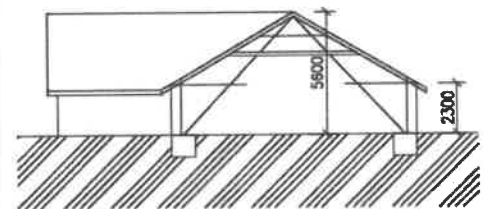
OBEC: PLECHOTICE

KATASTRÁLNE ÚZEMIE: PLECHOTICE

PODORYS

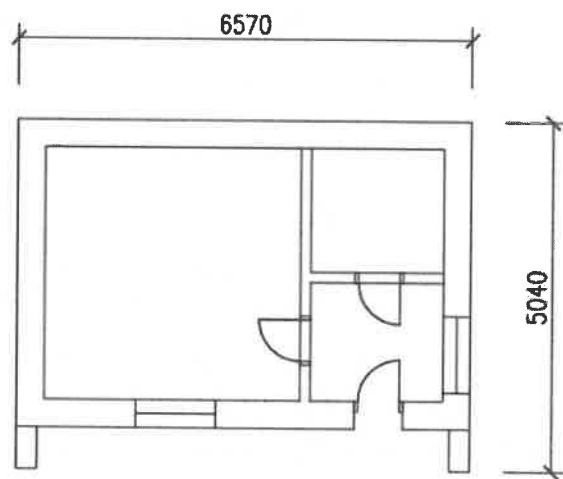


REZ

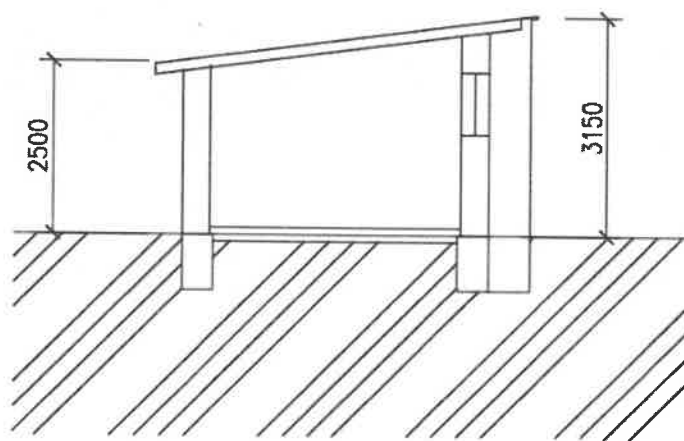


VRÁTNICA NA PARCELE 416/11

PODORYS



REZ



Areál hospodárskeho dvora Plechotice, okres Trebišov
 - Rodinný dom súp.č.304 na parc.č.416/13 - neohodnotené



- Maštaľ na parc.č.416/34 13 - neohodnotené



- Sklad na parc.č.416/37 - neohodnotené



- Kravín na parc.č.416/17 - neohodnotené



- Plastika AB na parc.č.416/53



- Vrátnica na parc.č.416/11



- Kravín na parc.č.416/14



- Kravín na parc.č.416/16



- Žumpa na parc.č.416/36



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 13/2024

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

Podpis znalca

