

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

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 KOŠICE

Číslo spisu (objednávky): objednávka 034/2024 z 09.05.2024



ZNALCKÝ POSUDOK 67/2024

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 91, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 163 na parc. CKN 17/5

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 17/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²

- 17/42 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²

- 17/43 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 44 (17)

Počet vyhotovení : 3

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 163 na parc. 17/5.....	6
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	11
2.2.1 Drobná stavba: Sklad na parc. 17/42	11
2.2.2 Drobná stavba: Dielňa a sklady na parc. 17/5.....	13
2.2.3 Plot: plot od ulice na parc. 17/43	15
2.2.4 Plot: plot zo západnej strany na parc. 17/43	15
2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 17/43	16
2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 17/43	17
2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka zemného plynu na parc. 17/43	17
2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 17/43	18
2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy okolo domu na parc. 17/43.....	18
2.2.10 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody do domu na parc. 17/43	19
2.2.11 Vonkajšia úprava: vonkajší záchod na parc. 17/43	19
2.2.12 Vonkajšia úprava: altánok na parc. 17/43	20
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	21
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	21
3.1 STAVBY.....	23
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	23
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	23
3.2 POZEMKY	24
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	24
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy, nádvoria a záhrady v k.ú. Čierna nad Tisou.....	24
III. ZÁVER	26
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	26
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	26
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	27
IV. PRÍLOHY	27
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	444

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 91, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 163 na parc. CKN 17/5

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 17/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²

- 17/42 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²

- 17/43 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 11.06.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.06.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 034/2024 z 09.05.2024

- výzva na sprístupnenie nehnuteľností z 09.05.2024

- situácia rodinného domu na pozemku zo znaleckého posudku 16/2013

- pôdorys suterénu rodinného domu zo znaleckého posudku 16/2013

- pôdorys prízemí rodinného domu zo znaleckého posudku 16/2013

- pôdorys poschodia rodinného domu zo znaleckého posudku 16/2013

- znalecký posudok 16/2013 z 12.03.2013, ktorý vypracoval Ing. Juraj Katocs, Kráľovský Chlmec

b) podklady získané znalcom:

- zápisnica z obhliadky z 11.06.2024

- fotodokumentácia z 11.06.2024 z ulice

- list vlastníctva č. 91 z 10.06.2024 k domu s pozemkom

- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 10.06.2024

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 1/2024 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou 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 I. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024 - 3,757.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 91 vydaný Katastrálnym portálom dňa 10.06.2024

A. Majetková podstata:

Stavby :

- dom č.s. 163 na parc. 17/5

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 17/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²

- 17/42 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²

- 17/43 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m²

B. Vlastníci: 2 Tóthová Anna r. Tóthová (11.08.1992), Školská 163/19, Čierna nad Tisou, PSČ 076 43, SR, v celosti

- **Poznámka:** P-41/2023 - Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 289EX 130/23-10 v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava, IČO: 47967692, pozemky reg. C na parc.č. 17/5, 17/42, 17/43 a stavba ako rodinný dom č.s. 163 na 17/5, pod B-2 v podiele 1/1 zo dňa 02.03.2023, č.z.49/23.
- **Poznámka:** P - 92/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech: Prima banka Slovensko,a.s. IČO:31575951 so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina č. 0000000000535214 k V-885/2018 k nehnuteľnostiam stavba s.č.163 na parc.č. 17/5 a poz.registra CKN parc.č.17/5,17/42,17/43 na spoločný podiel v celosti 1/1, pod B2 zo dňa 8.4.2024, č.z. 67/2024.

C. Tarchy:

- 2 V-885/2018-Záložné právo Prima banka Slovensko,a.s. IČO:31575951 so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina k nehnuteľnostiam stavba s.č.163 na parc.č. 17/5 a poz.registra CKN parc.č.17/5,17/42,17/43 na spol. podiel v celosti na základe zmluvy č. 0000000000535214 zo dňa 14.08.2018 povolené dňa 10.09.2018- č.z.266/2018
- 2 Z-163/2020 -Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 289EX 615/19-22 - v prospech JUSTRINON MANAGEMENT a.s., U vlečky 1749/4, Praha 4, IČO: 29216842 na parcely registra "C" parc.č. 17/5, 17/42, 17/43 a stavba s.č. 163 ako rodinný dom pod B-2 v podiele 1/1 zo dňa 28.01.2020 č.z. 32/20.
- 2 Z-444/2023 -Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 289EX 130/23-16 - v prospech Bencont collection, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava, IČO: 47967692 na parcely registra "C" parc.č. 17/5, 17/42, 17/43 a stavba s.č. 163 ako rodinný dom pod B2 v podiele 1/1 zo dňa 24.3.2023, č.z. 68/2023.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.06.2024 o 13.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti iba za účasti znalca. Vlastníčka sa obhliadky nezúčastnila ani sa neospravedlnila. Obhliadku nehnuteľnosti som previedol iba z ulice.

Vzhľadom na skutočnosť, že mi nebola umožnená obhliadka a zameranie nehnuteľností, znalecký posudok som vypracoval z dostupných údajov v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z.. Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol znalecký posudok 16/2013 z 12.03.2013, ktorý vypracoval znalec Ing. Juraj Katocs, Kráľovský Chlmec. Údaje z tohto znaleckého posudku som použil pri stanovení VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania tohto znaleckého posudku. Zároveň som použil zistenia dostupné z vonkajšej obhliadky a z verejne dostupných zdrojov.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola poskytnutá žiadna, v pôvodnom znaleckom posudku sa nachádzal pôdorys rodinného domu, ktorý sa nachádza aj v prílohách k tomuto posudku. Doklad o veku rodinného domu nebol predložený, v pôvodnom posudku je uvedené, že rodinný dom je v užívaní od r. 1979. Predpokladám, že dom v čase obhliadky bol riadne užívaný.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zrejme zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 163 na parc. 17/5
- drobná stavba 1 - Sklad na parc. 17/42
- drobná stavba 2 - Dielňa a sklady na parc. 17/43
- ploty okolo ohodnocovaného pozemku na parc. 17/43
- vonkajšie úpravy na parc. 17/43

Pozemok, parcely registra "C" č:

- 17/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²
- 17/42 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²
- 17/43 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m²

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

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

<https://www.ciernanadtisou.sk/index.php/uzemny-plan-mesta>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 163 na parc. 17/5

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 163 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 17/5 v k.ú. mesta Čierna nad Tisou v okrese Trebišov. Situovaný je v zastavanom území mesta na konci uličnej zástavby rodinných domov na Školskej ulici č. 19, prístupný je z verejnej miestnej komunikácie na severnej strane dvora. V danej časti mesta je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Rodinný dom v čase obhliadky bol zrejme riadne obývaný, predpokladám riadnu údržbu. Dom je spojený s ďalším rovnakým rodinným domom v zrkadlovom obraze na parc. 17/4 a spolu tvoria dvojdom.

Obhliadka domu mi nebola umožnená, jeho ohodnotenie som previedol z dostupných údajov - predloženého znaleckého posudku 16/2013 a z obhliadky z ulice. Rodinný dom bol daný do užívania v r. 1979, má tri nadzemné podlažia. .

POPIS PREVZATÝ Z POVODNÉHO POSUDKU:

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 163 na parc. č. 17/5 v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okr. Trebišov

Jedná sa o rodinný dom ako súčasť dvojdomu súp. č. 163 na parc. č. 17/5, k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okr. Trebišov v zástavbe rodinných domov postavený v roku 1979 na ul. Školskej v obytnej časti obce. Rodinný dom má tri nadzemné podlažia - podľa predloženej projektovej dokumentácie : suterén, prízemie, poschodie (1., 2. a 3. NP). Prístup z ulice - komunikácia so spevneným povrchom z asfaltobetónu. Dispozičné usporiadanie je zrejme z priložených pôdorysov.

Konštrukčný popis objektu:

Základy - betónové pásy z prostého betónu s vodorovnou izoláciou

Zvislé nosné konštrukcie - obvodové steny sú murované z pálených tehál hr. 375 mm - všetky tri podlažia

Vodorovné nosné konštrukcie - stropy sú z železobetónové, monolitické omietnuté vápennou omietkou - všetky tri podlažia

Schody - monolitické železobetónové s povrchovou krytinou z PVC

Strecha - strecha je jednoplášťová, plochá, krytina živичná, klampiarske konštrukcie - žľaby, zvody, oplechovanie atiky a parapety z pozinkovaného plechu,

Vnútorné deliace konštrukcie - murované z pálených tehál hr. 100 mm

Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšie omietky zdrsnené brizolitové z dvoch strán, fasáda od ulice obložená keramickým obkladom

Vnútorne úpravy povrchov - vnútorné omietky štukové, hladké, vnútorné obklady keramické v sociálnych zariadeniach, stropy omietnuté vápennou maltou,

Výplne otvorov - okná prevažne plastové, vchodové dvere drevené latkované, dvere interiérové drevené hladké a garážové vráta drevené latkované,

Podlahy - podlahy betónové a vo všetkých miestnostiach s podlahovou krytinou z PVC,

Obklady - v sociálnych priestoroch a v práčovni keramické.

Vnútorne rozvody:

- **Vodovod** - rozvod z pozinkovaných rúr studenej a teplej vody, ohrev vody v el. bojleroch, ktorý je osadený v práčovni na 1.NP, voda privedená z verejného vodovodu
- **Kanalizácia** - do mestskej kanalizácie, prípojka z kameninových rúr DN 150 mm, ležaté rozvody kameninové a zvislé plastové
- **Vykurovanie** - je plynovým kotlom Protherm Medveď o výkone 17 kW, umiestnený je v práčovni v suteréne (1.NP), rozvody ústredného kúrenia z ocelových rúr, vykurovacie telesá liatinové článkové. Plynová prípojka ocelových rúr napojená na uličný rozvod, plynomer osadený v miestnosti pod vonkajšími schodmi
- **Elektroinštalácia** - rozvody 240 a 400 V, káble hliníkové pod omietkou, rozvádzač s poistkami osadený na 1.NP v miestnosti pod vonkajšími schodmi, elektroinštalácia je svetelná a motorická iba v suteréne 1.NP, na ostatných podlažiach iba svetelná. Elektrická prípojka NN z hliníkových vodičov vedená v zemi zo sekundárnej rozvodnej siete, elektromer umiestnený v miestnosti pod vonkajšími schodmi

Vybavenie objektu:

- **Kúpeľne** - umývadlo, keramický obklad a podlaha PVC, 3x batéria obyčajná, elektrický ohrievač vody
- **WC** - WC misa, umývadlo, keramický obklad a podlaha PVC, 1x batéria
- **Kuchynská linka** na báze dreva so smaltovaným drezom, 1x batéria obyčajná.

Suterén (1.NP) rodinného domu je dispozične členený na 3 miestnosti pivnice, chodbu, kotoľňu s práčovňou, dielňu a garáž. Na tomto podlaží je inštalovaný aj kotol ústredného vykurovania (Protherm - Medveď 17 kW) a zásobník na prípravu teplej vody. V podkroví nie sú vytvorené žiadne obytné miestnosti.

Prízemie (2.NP) sa dispozične člení na dve obytné miestnosti (obývacia hala, jedáleň), predsieň, chodbu, kuchyňu, špajzu, WC a terasu. Na toto podlažie sa dá dostať cez vonkajšie schody alebo vnútorným schodiskom zo suterénu (1.NP).

Poschodie (3.NP) sa dispozične člení na tri obytné miestnosti (2x obývacia izba, spálňa), kúpeľňa, WC a chodba. Na tomto poschodí sú dva balkóny a to zo severnej a južnej strany rodinného domu. Na toto podlažie sa dá dostať vnútorným schodiskom z prízemí (2.NP).

Dom v čase obhliadky bol obývaný. Technický stav prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti sú na dobrej úrovni, údržba sa vykonáva pravidelne. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby stanovujem na základe prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti, podľa ktorého rodinný dom bol postavený v roku 1979, vek 34 rokov (2013-1979). Predpokladaná základná životnosť (ZZ) murovanej stavby pre bývanie s hr. Muriva nad 300-450 mm je 80-100 rokov. Životnosť predmetnej stavby vzhľadom na technický stav, materiálové prevedenie a spôsob údržby stanovujem odborným dohadom na 100 rokov. Opotrebenie stavby stanovujem lineárnou metódou a je 34 %, technický stav 66 %. Pretože v rodinnom dome súp. č. 163 je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie, jedná sa o rodinný dom. KŠ 1110 Jednobytové budovy.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- **Základy** - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- **Zvislé nosné konštrukcie** - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- **Vodorovné nosné konštrukcie** - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- **Schodisko** - PVC, guma
- **Strecha** - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z asfaltových natavovaných pásov; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- **Úpravy vonkajších povrchov** - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- **Úpravy vnútorných povrchov** - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane
- **Výplne otvorov** - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- **Podlahy** - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo, lepené povlakové podlahy
- **Vybavenie kúpeľní** - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné
- **Ostatné vybavenie** - vráta garážové - z tvrdého dreva
- **Vykurovanie** - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla

- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - PVC, guma
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok: obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo, lepené povlakové podlahy
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - drezové umývadlo oceľové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

3. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok: obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo, lepené povlakové podlahy
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné: záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Dispozícia podlažia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia.

2. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia.

3. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1979	12.55*5.75+8.70*3.6875+2.80*3.50+3.91*1.76	120.93	120/120.93=0.992
2. NP	1979	12.55*5.75+7.60*3.6875+2.40*3.6875	109.04	120/109.04=1.101
3. NP	1979	12.55*5.75+7.79*3.6975+1.33*3.6875+1.16*3.6875	110.15	120/110.15=1.089

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP	3.NP
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-	-
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná.metrická.tvárnice typu CD.porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	10 00	10 00
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky. CDM. panelová konštrukcia. drevené)	160	16 0	16 0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	40 0	40 0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	10 40	10 40
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	-	-
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180	-	-
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	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit. omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	13 0	13 0
15	Obklady fasád			
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	115	11 5	11 5
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	18 0	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	13 5	13 5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	53 0	53 0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	12 0	12 0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	95	95
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	56 0	56 0

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	15	15
			5	5
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	55	55
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	6385	4730	4515

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.1 z tvrdého dreva (1 ks)	85	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	-	-
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	-	10	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	-	15	-
			4	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	30	-	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	-	10
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20	-
	38.4 ostatné (4 ks)	30	-	30
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35	-
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	-	25
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1.35 m výšky (2 ks)	80	-	80
	40.4 vane (2 ks)	15	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	-	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	12	-
			0	-
	41.2 výmery do 5 m ² (2 ks)	-	-	21
				0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	28	-
			0	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poiskami (1 ks)	145	-	-
	Spolu	640	739	440

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{ct} = 3,757$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6385 + 640 * 0,992)/30,1260$	233.02
2. NP	$(4730 + 739 * 1,101)/30,1260$	184.02
3. NP	$(4515 + 440 * 1,089)/30,1260$	165.78

TECHNICKÝ STAV

Obhliadka technického stavu domu mi nebola umožnená. Jeho opotrebenie som stanovil lineárnou metódou z dostupných údajov v zmysle metodiky. Jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1979	45	55	100	45.00	55.00
2. NP	1979	45	55	100	45.00	55.00
3. NP	1979	45	55	100	45.00	55.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1979		
Východisková hodnota	$233,02 \text{ €/m}^2 * 120,93 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	100 575,47
Technická hodnota	55.00% z 100 575,47	55 316,51
2. NP z roku 1979		
Východisková hodnota	$184,02 \text{ €/m}^2 * 109,04 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	71 616,92
Technická hodnota	55.00% z 71 616,92	39 389,31
3. NP z roku 1979		
Východisková hodnota	$165,78 \text{ €/m}^2 * 110,15 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	65 175,06
Technická hodnota	55.00% z 65 175,06	35 846,28

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	100 575,47	55 316,51
2. nadzemné podlažie	71 616,92	39 389,31
3. nadzemné podlažie	65 175,06	35 846,28
Spolu	237 367,45	130 552,10

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Drobná stavba: Sklad na parc. 17/42****POPIS STAVBY**

Popis prevzatý zo znaleckého posudku 16/2013:

2.2.1 Drobná stavba 1 - Sklady na parc. č. 17/5

Jedná sa o prízemný objekt skladov pristavaný k dielni so skladom, umiestnený na dvore za rodinným domom na parc. č. 17/5, ktorá plní doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe. Základy sú betónové s kameňom a vodorovnou izoláciou. Nosné murivo je z pálených tehál hr. 150 mm. Vnúterné deliace konštrukcie z pálených tehál hr. 100 mm. Krov z drevených klincovaných väzníkov bez podhľadu s krytinou z vlnitého plechu. Vonkajšia povrchová úprava - vápenná hrubá omietka, vnútorná - vápenná, hrubá omietka. Podlahy sú betónové. Okno je drevené s jednoduchým zasklením, dvere drevené zvlakové. ELI svetelná. Ostatné inštalácie nemá. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Podľa prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti postavená bola v roku 1983. Vek 30 rokov (2013-1983) zodpovedá konštrukčnému aj materiállovému prevedeniu a je vekom stavby pre účel ohodnotenia. Životnosť predmetnej stavby vzhľadom na technický stav, materiállové prevedenie a spôsob údržby predpokladám na 50 rokov. KS 1252 Nádrže, sila a sklady.

Predpokladané technické riešenie v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom; - vodorovná izolácia
- Vnúterné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1983	6,40*1,69	10,82	18/10,82=1,664

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnúterná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	

	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4285

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4285 + 0 * 1,664) / 30,1260$	142,24

TECHNICKÝ STAV

Stavba na základe predložených dokladov postavená v r. 1983, predpokladám základnú údržbu, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1983	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$142,24 \text{ €/m}^2 * 10,82 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	5 493,05
Technická hodnota	$18,00\% \text{ z } 5 493,05$	988,75

2.2.2 Drobná stavba: Dielňa a sklady na parc. 17/5

POPIS STAVBY

Popis prevzatý zo znaleckého posudku 16/2013:

2.2.2 Drobná stavba 2 - Dielňa a sklady na parc. č. 17/5

Jedná sa o prizemný objekt pristavaný dielne so skladoom pristavaný ku skladoom, umiestnený na dvore za rodinným domom na parc. č. 17/5, ktorá plní doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe. Základy sú betónové s kameňom a vodorovnou izoláciou. Nosné murivo je z pálených tehál hr. 150 mm. Vnútorne deliace konštrukcie z pálených tehál hr. 100 mm. Krov z drevených kĺncovaných väzníkov bez podhľadu s krytinou z vlnitého plechu. Vonkajšia povrchová úprava - vápenná hrubá omietka, vnútorná - vápenná, hrubá omietka. Podlahy sú betónové. Okná sú drevené s jednoduchým zasklením, dvere drevené zvlakové. ELI svetelná a motorická. V dielni sú inštalované menšie kovoobrábacie stroje. Ostatné inštalácie nemá. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Podľa prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti postavená bola v roku 1983. Vek 30 rokov (2013-1983) zodpovedá konštrukčnému aj materiállovému prevedeniu a je vekom stavby pre účel ohodnotenia. Životnosť predmetnej stavby vzhľadom na technický stav, materiállové prevedenie a spôsob údržby predpokladám na 50 rokov. KS 1252 Nádrže, sila a sklady.

Predpokladané technické riešenie v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom; - vodorovná izolácia
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistky.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
I. NP	1983	8,56*2,49+2,08*4,13	29,9	18/29,9=0,602

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xyrolit, hladný betón s náterom	350
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4340

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3.757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\lambda} = 0.95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
I. NP	(4340 + 0 * 0.602)/30.1260	144.06

TECHNICKÝ STAV

Stavba na základe predložených dokladov postavená v r. 1983, predpokladám základnú údržbu, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
I. NP	1983	41	9	50	82.00	18.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144.06 \text{ €/m}^2 * 29.90 \text{ m}^2 * 3.757 * 0.95$	15 373,74
Technická hodnota	18,00% z 15 373,74	2 767,27

2.2.3 Plot: plot od ulice na parc. 17/43

Plot dvora od ulice na parc. 17/43, oceľové profily v rámoch s betónovým základom, celková dĺžka 14.00 m, predpoklad zriadenia v r. 1979, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov. V plote sú od ulice 1x plotové vrátka a 1x vrátka.

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	14.00m	700	23.24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	21,42m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vrátka:			
	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: 14.00 m

Pohľadová plocha výplne: $14.00 * 1.53 = 21,42 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3.757$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\Delta I} = 0.95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot od ulice na parc. 17/43	1979	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14.00\text{m} * 23.24 \text{ €/m} + 21.42\text{m}^2 * 14.44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3.757 * 0.95$	3 615,21
Technická hodnota	25,00 % z 3 615,21 €	903,80

2.2.4 Plot: plot zo západnej strany na parc. 17/43

Plot zo západnej strany pozemku na parc. 17/43, vlnitý plech na oceľovej konštrukcii v rámoch s betónovým základom bez podmurovky, celková dĺžka 38.00 m, predpoklad zriadenia v r. 1986, hrdzavý bez riadnej údržby, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	38,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	76,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 38,00 m

Pohľadová plocha výplne: 38,00*2,00 = 76,00 m²Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,757$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot zo západnej strany na parc. 17/43	1986	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(38,00m * 23,24 €/m + 76,00m^2 * 20,28 €/m^2) * 3,757 * 0,95$	8 653,05
Technická hodnota	24,00 % z 8 653,05 €	2 076,73

2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 17/43

Prípojka vody z verejného vodovodu pred domom do domu, oceľová DN 25, predpokladaná dĺžka 12,50 bm, predpoklad zriadenia v r. 1979, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie

Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm

Počet merných jednotiek: 12,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,757$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	1979	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	2 636,26
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 2\,636,26 \text{ €}$	659,07

zovateľ

24 €/m

24 €/m

28 €/m

2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 17/43

Prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie pred domom, kameninová DN 150, predpokladaná dĺžka 10,00 bm, predpoklad zriadenia v r. 1979, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metódy na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\lambda l} = 0,95$

S [%]

4,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 17/43	1979	45	15	60	75,00	25,00

€]

8 653,05

2 076,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	1 255,98
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 1\,255,98 \text{ €}$	314,00

12,50

,

2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka zemného plynu na parc. 17/43

Prípojka zemného plynu z verejného rozvodu pred domom do domu, predpokladaná dĺžka 7,00 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 1979, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\lambda l} = 0,95$

S [%]

5,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka zemného plynu na parc. 17/43	1979	45	15	60	75.00	25.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	352,52
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 352,52 \text{ €}$	88,13

2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 17/43

Prípojka elektro z verejného rozvodu pred domom do domu, predpokladaná dĺžka 7,00 bm, zemná AYKY 4x25 mm², predpoklad zriadenia v r. 1979, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)**Bod:** 7.1. NN prípojky**Položka:** 7.1.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $320/30.1260 = 10,62 \text{ €/bm}$ **Počet káblov:** 1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 6,37 €/bm**Počet merných jednotiek:** 7,00 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{ct} = 3,757$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_{\lambda l} = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektro na parc. 17/43	1979	45	15	60	75.00	25.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 3,757 * 0,95$	265,33
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 265,33 \text{ €}$	66,33

2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy okolo domu na parc. 17/43

Spevnená plocha betónová vo dvore, celkom 57,23 m², zriadená v r. 1979, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:8. Spevnené plochy (JKSO 822 2.5)

Bod:8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu

Položka:8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $8,71 \cdot 3,95 + (3,48 + 0,50) \cdot 0,30 + 12,55 \cdot 0,50 + (3,50 + 5,75 + 0,50) \cdot 1,05 + 6,40 \cdot 0,80 = 57,23 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,757$

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 [%]
spevnené plochy okolo domu na parc. 17/43	1979	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$57,23 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,757 \cdot 0,95$	2 236,67
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 2\,236,67 \text{ €}$	559,17

2.2.10 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody do domu na parc. 17/43

Vonkajšie schody z dvora od ulice na II.NP domu, celkom 33.44 m², zriadené v r. 1979, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS:2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod:10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z prír. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $19 \cdot 1,76 = 33,44 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,757$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody do domu na parc. 17/43	1979	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,44 \text{ bm stupňa} \cdot 27,55 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,757 \cdot 0,95$	3 288,16
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 3\,288,16 \text{ €}$	822,04

2.2.11 Vonkajšia úprava: vonkajší záchod na parc. 17/43

Drevený vonkajší záchod na parc. 17/43, predpoklad zriadenia v r. 1983, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
Bod: 11.1. Drevený bez žumpy
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,757$
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 [%]
vonkajší záchod na parc. 17/43	1983	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 3,757 * 0,95$	142,16
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 142,16 \text{ €}$	25,59

2.2.12 Vonkajšia úprava: altánok na parc. 17/43

Altánok za rodinným domom, na betónovom základe, nosná konštrukcia z oceľových profilov, steny čiastočné z oceľových plechov, s čiastočným zasklením, krytina z poplastovaného plechu, zriadený v r. 1983, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(1,20+2*0,849)*(1,20+2*0,849)-0,849*0,849*2 = 6,96 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,757$
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 [%]
altánok na parc. 17/43	1983	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,96 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 0,95$	2 572,81
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 2 572,81 \text{ €}$	463,11

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 163 na parc. 17/5	237 367,45	130 552,10
Drobné stavby		
Sklad na parc. 17/42	5 493,05	988,75
Dielňa a sklady na parc. 17/5	15 373,74	2 767,27
Celkom za Drobné stavby	20 866,79	3 756,02
Ploty		
plot od ulice na parc. 17/43	3 615,21	903,80
plot zo západnej strany na parc. 17/43	8 653,05	2 076,73
Celkom za Ploty	12 268,26	2 980,53
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na parc. 17/43	2 636,26	659,07
prípojka kanalizácie na parc. 17/43	1 255,98	314,00
prípojka zemného plynu na parc. 17/43	352,52	88,13
prípojka elektro na parc. 17/43	265,33	66,33
spevnené plochy okolo domu na parc. 17/43	2 236,67	559,17
vonkajšie schody do domu na parc. 17/43	3 288,16	822,04
vonkajší záchod na parc. 17/43	142,16	25,59
altánok na parc. 17/43	2 572,81	463,11
Celkom za Vonkajšie úpravy	12 749,89	2 997,44
Celkom:	283 252,39	140 286,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

a.) Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v zastavanom území mesta Čierna nad Tisou v okrese Trebišov na južnom okraji mesta v zmiešanej lokalite rodinných domov a bytových domov na Školskej ulici č. 19. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je priamo z verejnej miestnej komunikácie na severnej strane domu - Školskej ulice. Predpokladám, že rodinný dom je napojený na všetky inžinierske siete. Domy v tejto lokalite patria medzi problematické na miestnom trhu z dôvodu výskytu marginalizovaných skupín obyvateľstva v bezprostrednom okolí.

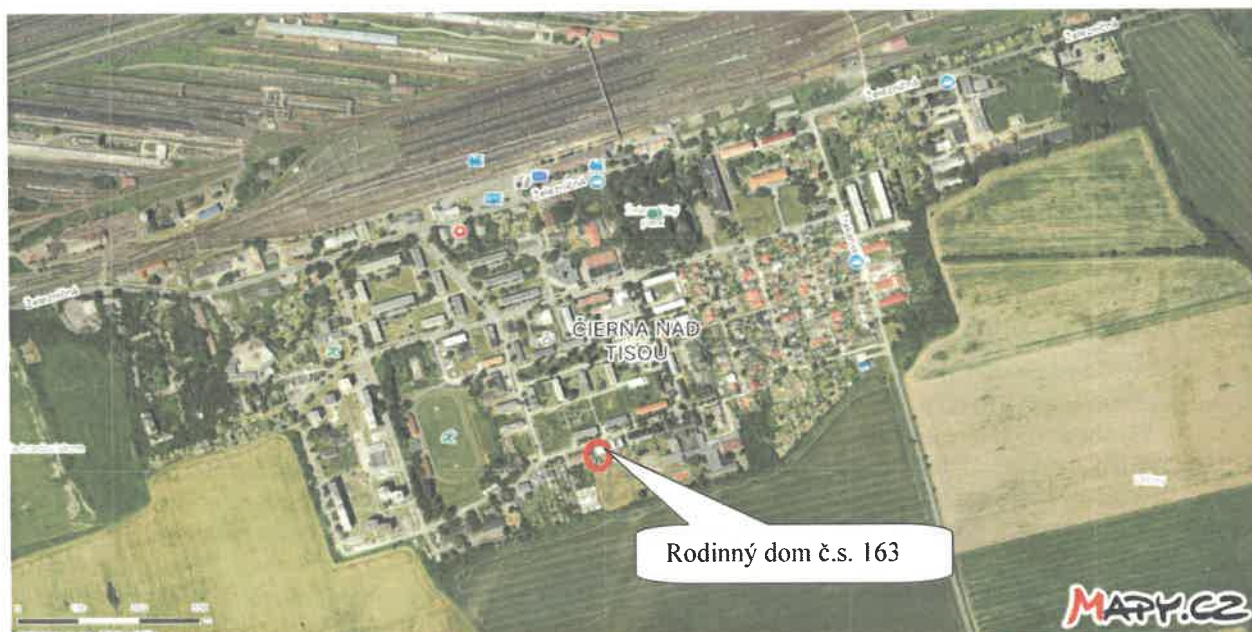
Mesto Čierna Nad Tisou bolo založené v roku 1946 na základe vládneho uznesenia na zabezpečenie výmeny tovarov medzi ZSSR a ČSR vybudovaním železničného prekladiska. Mesto leží v juhovýchodnom cípe SR na trojhraničí Ukrajina – Maďarsko - Slovensko na rozhraní spádových území obcí Čierna, Malé Trakany, Veľké Trakany, Biel, Boľany. V okolí mesta, v katastrálnom území obce Malé Trakany, leží rekreačné stredisko Zlaté piesky Tisa. V týchto miestach rieka Tisa tvorí štátnu hranicu medzi Slovenskom a Maďarskom. Slovenská strana je lemovaná piesočnými plážami, vytvorenými naplaveným jemným riečnym pieskom. Počet obyvateľov mesta je okolo 3.650 obyvateľov. V súčasnosti je rozvoj mesta v útlme z dôvodu znižovania zamestnanosti u najväčšieho zamestnávateľa - ŽSR a Cargo.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky zrejme slúžil svojmu účelu ako rodinný dom, bol obývaný. Iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať.

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



Širšie vzťahy mesta Čierna nad Tisou



Mapa mesta s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti mesta s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

hodnoty
mestách
záujm
hodnotu
uvedený
nehnuteľ
obyvatel
0,30. Pri
mieste o

ulicnej z
spojeny
riadne u
menších
výstavby
%, v mik
orientác
napojen
obyvate
nehnute
stavby, t
ohľadom

Priem

Určení

I. trieda
II. trieda
III. trieda
IV. trieda
V. trieda

Výpoč

Číslo

1

2

3

4

5

6

7

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v ostatných mestách hodnotou 0.30-0.40 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0.15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciácie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0.30. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je výrazne nižší ako ponuka, nehnuteľnosť je situovaná na konci ulickej zástavby rodinných domov v zmiešanej lokalite rodinných a bytových domov na južnom okraji mesta, dom je spojený s rovnakým domom na parc. 17/4 a tvoria spolu dvojdom, predpokladám, že dom v čase obhliadky bol riadne užívaný, predpokladám riadnu údržbu, v okolí prevláda zástavba rodinných domov s príslušenstvom a menších bytových domov, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, predpokladám, že spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania, nezamestnanosť v meste je okolo 10-15 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa vyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na juh a sever, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v meste je možnosť dopravy vlakom a autobusom, mesto má okolo 3.650 obyvateľov, má kompletnú občiansku vybavenosť na úrovni malého mesta, v okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, nie je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako problematickú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0.300 + 0.600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0.300 - 0.270)	0.030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0.39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4.80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6.30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0.300	6	1.80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6.00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0.300	9	2.70

	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	62,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 62,46 / 180$	0,347
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 140\,286,09 \text{ €} * 0,347$	48 679,27 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy, nádvoria a záhrady v k.ú. Čierna nad Tisou****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 17/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²
- 17/42 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²
- 17/43 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m²

tvoria pozemok zastavaný rodinným domom, vedľajšími stavbami, tvoria dvor okolo domu a záhradu za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti na okraji mesta Čierna nad Tisou v okrese Trebišov, v zmiešanej lokalite zástavby rodinných a bytových domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie - Školskej ulice na severnej strane pozemku, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Negatívnym účinkom, ktorý

má vplyv na hodnotu pozemku je skutočnosť, že bezprostredne susediaci bytovým dom č.s. 164 na parc. CKN 18/1 a 18/2 je obývaný marginalizovanou skupinou obyvateľstva.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
17/5	zastavaná plocha a nádvorie	105,00	1/1	105,00
17/42	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	1/1	6,00
17/43	zastavaná plocha a nádvorie	442,00	1/1	442,00
Spolu výmera				553,00

Obec:

Čierna nad Tisou

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>okraj mesta Čierna nad Tisou s počtom obyvateľov okolo 3.650</i>	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>zmiešaná lokalita rodinných domov a bytových domov so štandardným vybavením</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok v meste s možnosťou využitia autobusovej aj vlakovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov 70 km</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná zóna mesta, zmiešaná lokalita IBV a bytových domov</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>kompletná infraštruktúra okrem verejnej kanalizácie</i>	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>výskyt marginalizovaných skupín obyvateľstva v bezprostrednom okolí</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,90$	1,2936
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2936$	4,29 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17/5	$105,00 \text{ m}^2 * 4,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	450,45
parcela č. 17/42	$6,00 \text{ m}^2 * 4,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25,74
parcela č. 17/43	$442,00 \text{ m}^2 * 4,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 896,18
Spolu		2 372,37

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 91, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 163 na parc. CKN 17/5

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 17/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²

- 17/42 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²

- 17/43 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 91, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 163 na parc. CKN 17/5

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 17/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²

- 17/42 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²

- 17/43 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 442 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 51.100.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 163 na parc. 17/5	45 301,58
Drobné stavby	
Sklad na parc. 17/42	343,10
Dielňa a sklady na parc. 17/5	960,24
Spolu za Drobné stavby	1 303,34
Ploty	
plot od ulice na parc. 17/43	313,62
plot zo západnej strany na parc. 17/43	720,63
Spolu za Ploty	1 034,24
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na parc. 17/43	228,70
prípojka kanalizácie na parc. 17/43	108,96
prípojka zemného plynu na parc. 17/43	30,58
prípojka elektro na parc. 17/43	23,02
spevnené plochy okolo domu na parc. 17/43	194,03
vonkajšie schody do domu na parc. 17/43	285,25
vonkajší záchod na parc. 17/43	8,88
altánok na parc. 17/43	160,70
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 040,11
Spolu stavby	48 679,27

Pozemky	
Zastavané plochy, nádvoría a záhrady v k.ú. Čierna nad Tisou - parc. č. 17/5 (105 m ²)	450,45
Zastavané plochy, nádvoría a záhrady v k.ú. Čierna nad Tisou - parc. č. 17/42 (6 m ²)	25,74
Zastavané plochy, nádvoría a záhrady v k.ú. Čierna nad Tisou - parc. č. 17/43 (442 m ²)	1 896,18
Spolu pozemky (553,00 m²)	2 372,37
Všeobecná hodnota celkom	51 051,64
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	51 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatjedentisícsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

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

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

V Trebišove, dňa 19.06.2024

Ing. Miroslav Vaško



IV. PRÍLOHY

- objednávka 034/2024 z 09.05.2024
- výzva na prístupnenie nehnuteľnosti z 09.05.2024
- zápisnica z obhliadky z 11.06.2024
- fotodokumentácia z 11.06.2024 z ulice
- list vlastníctva č. 91 z 10.06.2024 k domu s pozemkom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 10.06.2024
- situácia rodinného domu na pozemku zo znaleckého posudku 16/2013
- pôdorys suterénu rodinného domu zo znaleckého posudku 16/2013
- pôdorys prízemí rodinného domu zo znaleckého posudku 16/2013
- pôdorys poschodia rodinného domu zo znaleckého posudku 16/2013

ota [€]
45 301,58
343,10
960,24
1 303,34
313,62
720,63
1 034,24
228,70
108,96
30,58
23,02
194,03
285,25
8,88
160,70
1 040,11
48 679,27

FOTODOKUMENTÁCIA Z 11.06.2024**Rodinný dom č.s. 163 na parc. 17/5 v k.ú. Čierna nad Tisou, okr. Trebišov**

34/2024

105 m²6 m²442 m²

17/5

Tisou

icovania

týmto

záväzky

icovania

škona č.

504

lastníka

chránky

09001

VINÇOTTE



Pohľad na dom z ulice



Pohľad na dom zo západnej strany



Plot zo západnej strany pozemku



Vedľajšie stavby za domom v zadnej časti dvora



Pohľad na dom z JZ strany



Plot od ulice pred domom zo severnej strany



Pohľad do dvora vedľa domu



Pohľad na dom od ulice – severná fasáda

FOTODOKUMENTÁCIA Z 11.06.2024**Rodinný dom č.s. 163 na parc. 17/5 v k.ú. Čierna nad Tisou, okr. Trebišov**

Plynomer v plote od ulice pred domom



Vonkajšie schody do domu



Vjazd do garáže domu



Súpisné číslo na fasáde domu



Pohľad na dom zo SV strany od ulice



Chodník a ulica pred domom v smere na západ



Chodník a ulica v smere na východ



Susedný bytový dom na parc. CKN 18/1 a 18/2

ebišov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811

Obec : 528293

Katastrálne územie : 809594

Trebišov

Čierna nad Tisou

Čierna nad Tisou

Dátum vyhotovenia : 10.6.2024

Čas vyhotovenia : 20:07:50

Údaje platné k : 7.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 91

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
17/5	105	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
17/42	6	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17/43	442	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
163	17/5	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

1 z 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Tóthová Anna r. Tóthová, Školská 163/19, Čierna nad Tisou, PSČ 076 43, SR, Dátum narodenia: 11.08.1992	1/1
	Titul nadobudnutia: V - 1072/2018 - Kúpna zmluva č. 100/2018-Z autorizovanej dňa 08.10.2018, povolené dňa 29.10.2018, č.z. 307/18	
	Iné údaje: Žiadosť o zápis a zakres Geometrický plán č.zák 35476451-022/2014 vedené v registri R-100/2014-118/2014	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-41/2023 - Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 289EX 130/23-10 v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava, IČO: 47967692, pozemky reg. C na parc.č. 17/5, 17/42, 17/43 a stavba ako rodinný dom č.s. 163 na 17/5, pod B-2 v podiele 1/1 zo dňa 02.03.2023, č.z.49/23.	-
	P - 92/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech: Prima banka Slovensko,a.s. IČO:31575951 so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina č. 0000000000535214 k V-885/2018 k nehnuteľnostiam stavba s.č.163 na parc.č. 17/5 a poz.registra CKN parc.č.17/5,17/42,17/43 na spoločný podiel v celosti 1/1, pod B2 zo dňa 8.4.2024, č.z. 67/2024.	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	V-885/2018-Záložné právo Prima banka Slovensko,a.s. IČO:31575951 so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina k nehnuteľnostiam stavba s.č.163 na parc.č. 17/5 a poz.registra CKN parc.č.17/5,17/42,17/43 na spol. podiel v celosti na základe zmluvy č. 0000000000535214 zo dňa 14.08.2018 povolené dňa 10.09.2018-č.z.266/2018
Vlastník poradové číslo 2	Z-163/2020 -Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 289EX 615/19-22 - v prospech JUSTRINON MANAGEMENT a.s., U vlečky 1749/4, Praha 4, IČO: 29216842 na parcely registra "C" parc.č. 17/5, 17/42, 17/43 a stavba s.č. 163 ako rodinný dom pod B-2 v podiele 1/1 zo dňa 28.01.2020 č.z. 32/20.
Vlastník poradové číslo 2	Z-444/2023 -Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Barbora Hovanová - súdny exekútor, Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 289EX 130/23-16 - v prospech Bencont collection, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava, IČO: 47967692 na parcely registra "C" parc.č. 17/5, 17/42, 17/43 a stavba s.č. 163 ako rodinný dom pod B2 v podiele 1/1 zo dňa 24.3.2023, č.z. 68/2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

astnický

1/1

2014

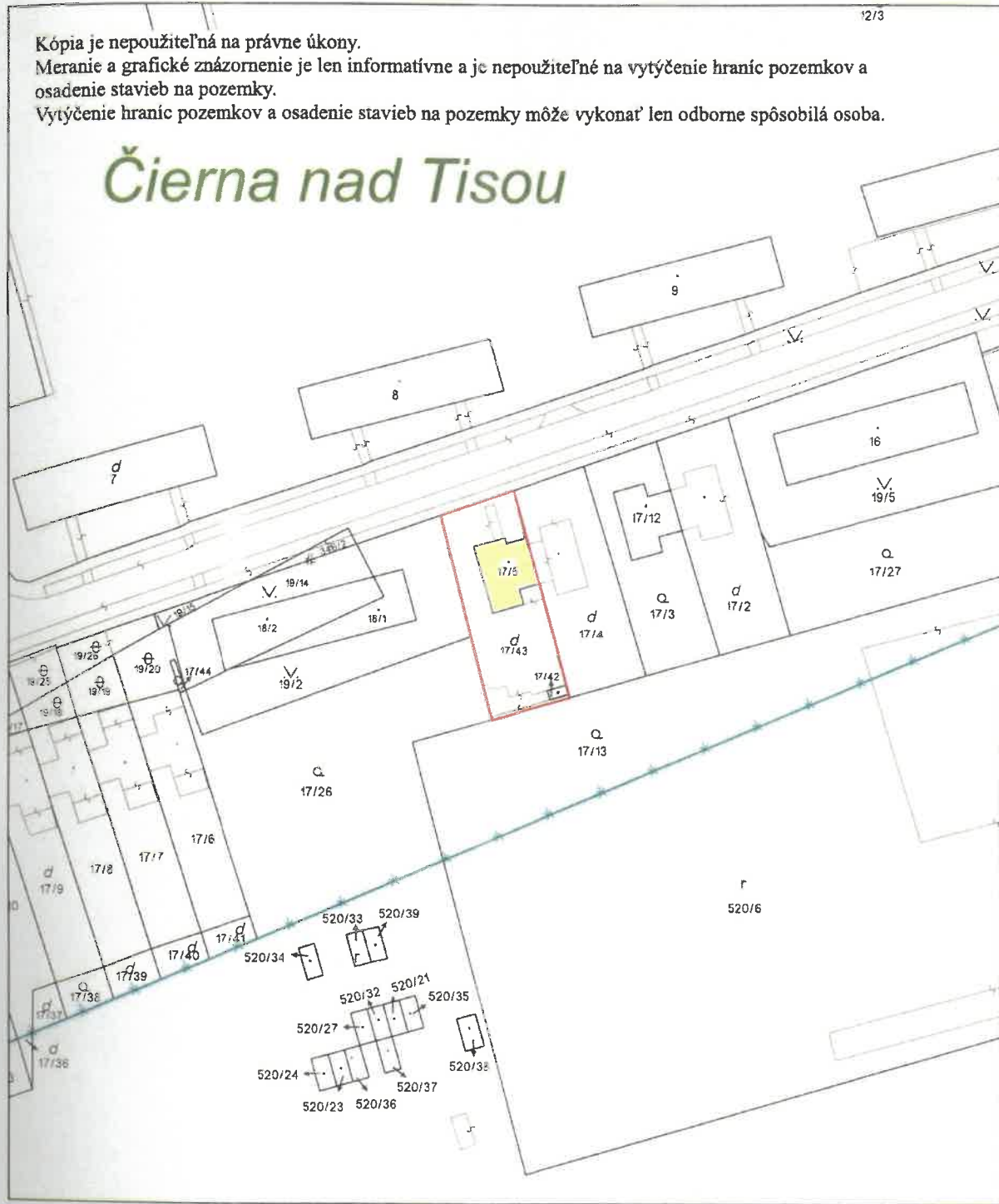
ateľnosti

odžova 11.

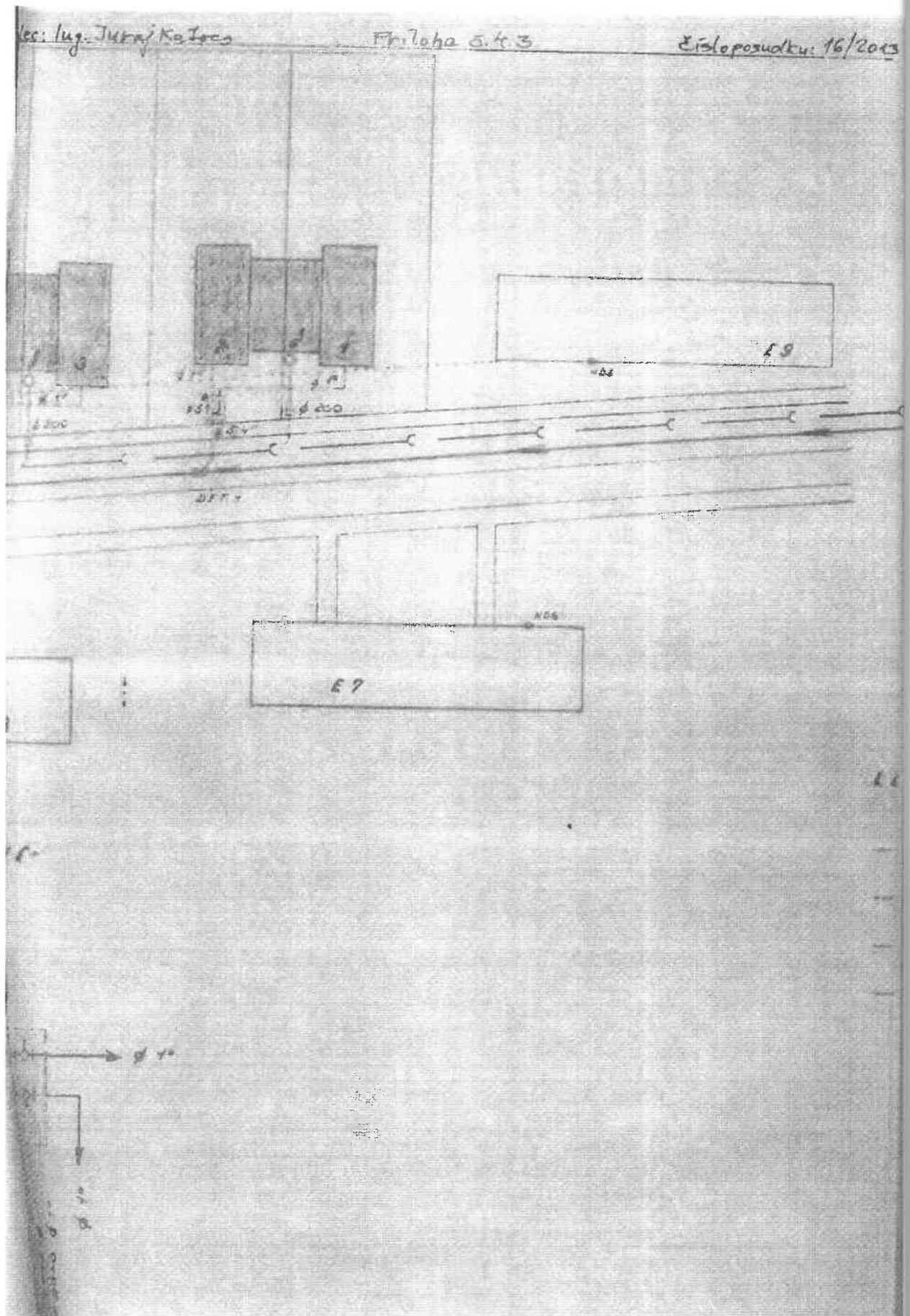
35214 zo

exekútor,
dením
STRINON
"C"
zo dňa

exekútor,
dením
cont
parc.č.
4.3.2023,



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trebišov	Obec Čierna nad Tisou	Katastrálne územie Čierna nad Tisou
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 17/43		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 10.6.2024 20:08:39			
Údaje platné k 7.6.2024 18:00:00			



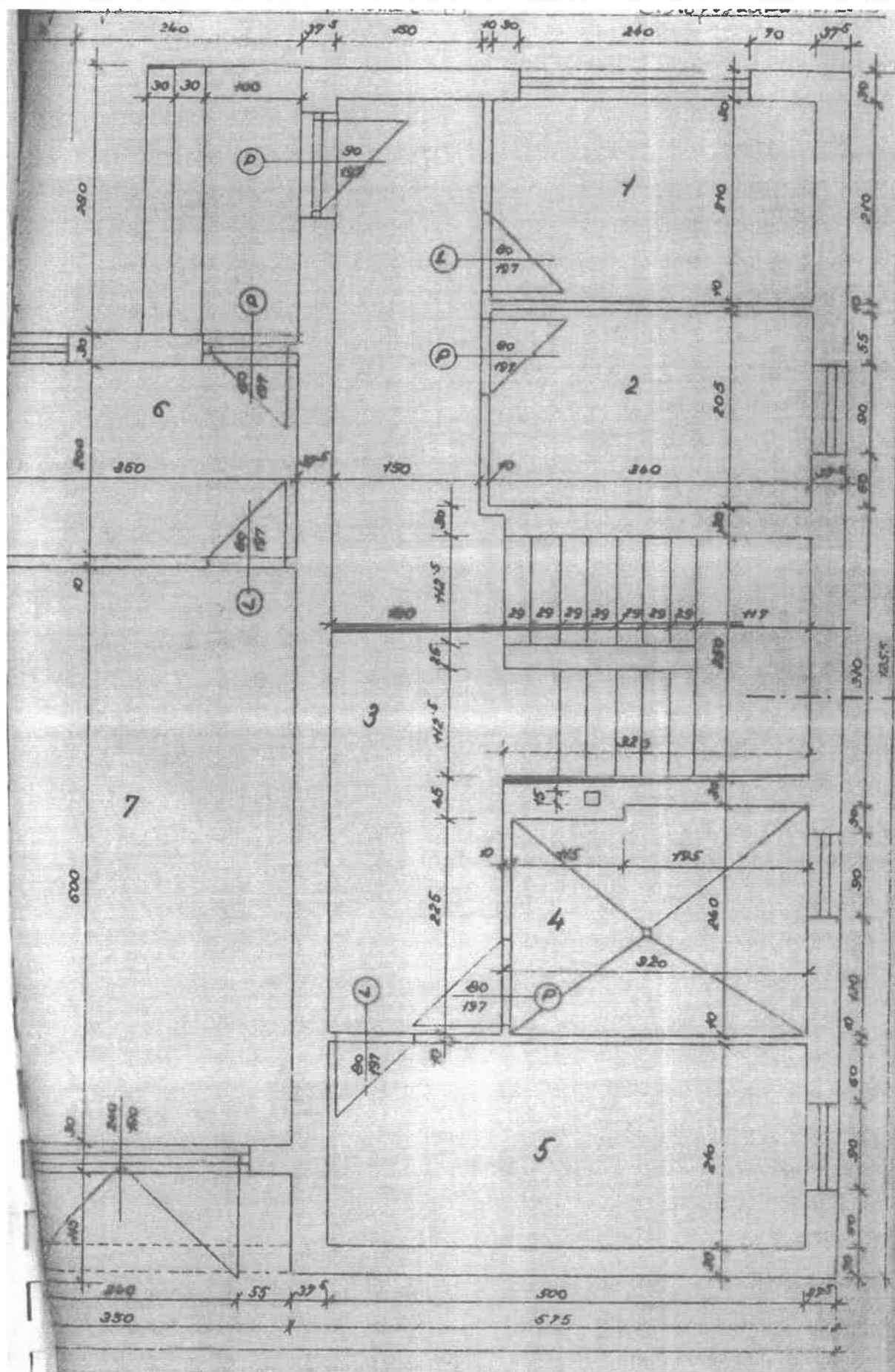
16/2013

CEVDA

- JESTIČKA KANALIZÁCIA 300
- JESTIČKA PODOVOD 4 100
- KANALIZÁCIA KANALIZÁCIA
- KANALIZÁCIA KANALIZÁCIA
- KANALIZÁCIA KANALIZÁCIA
- KANALIZÁCIA KANALIZÁCIA
- KANALIZÁCIA KANALIZÁCIA

SCHEMA PODOVOD 4 KANALIZÁCIA

2



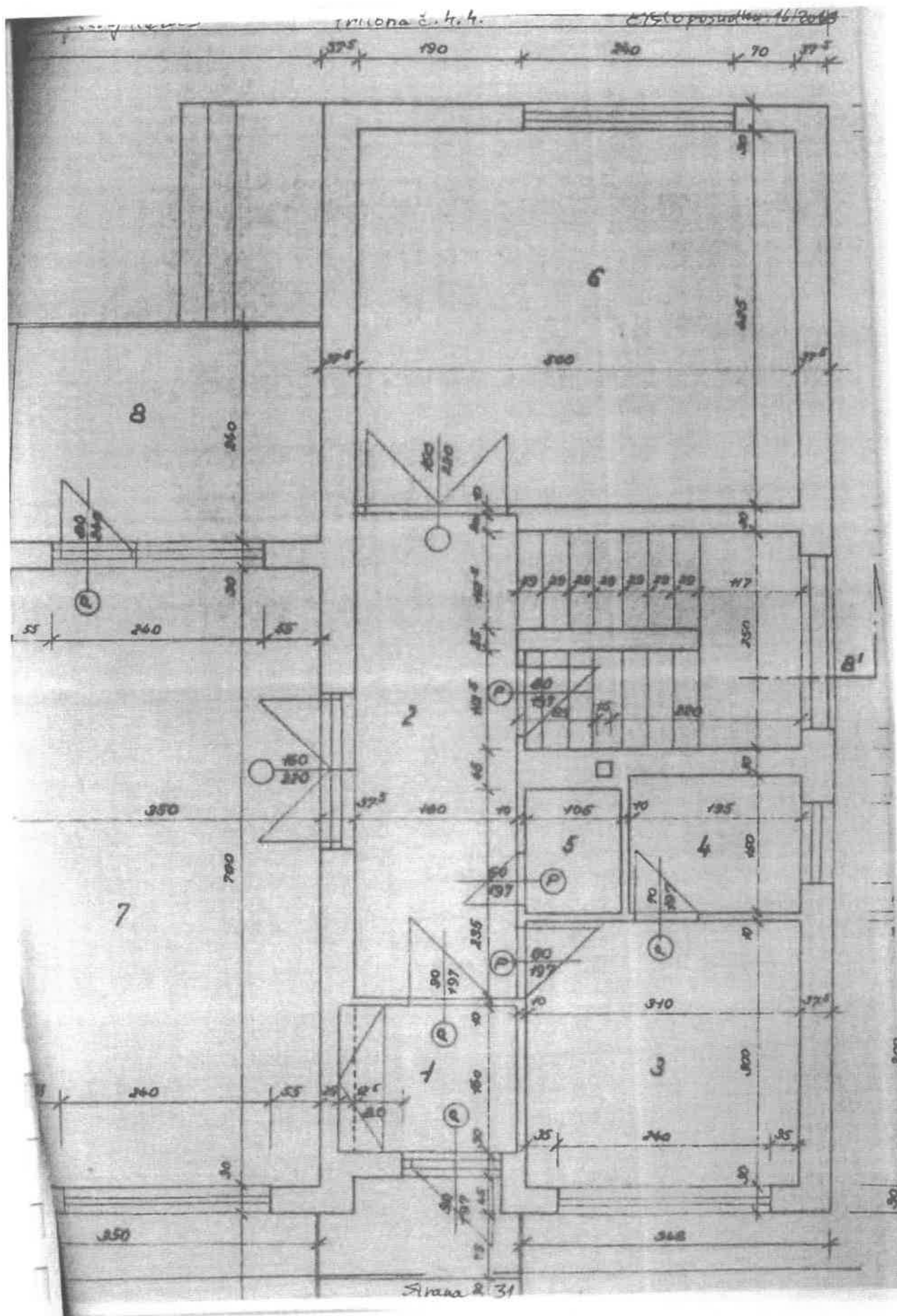
№	NÁZEV	PLOCHA	POBÝVA	POZNÁTKA
1	PÍVNICA	7,14 m ²	PEI NADEHNIE	
2	PÍVNICA	6,97	"	
3	CHODBA	15,37	"	
4	KOTOLNÁ	2,33	"	
5	PÍVNICA	10,50	"	
6	DIEŤA	7,90	"	
7	BRANÍ	21,00	"	

LIPKA NAB TISOU 2x2 1/2

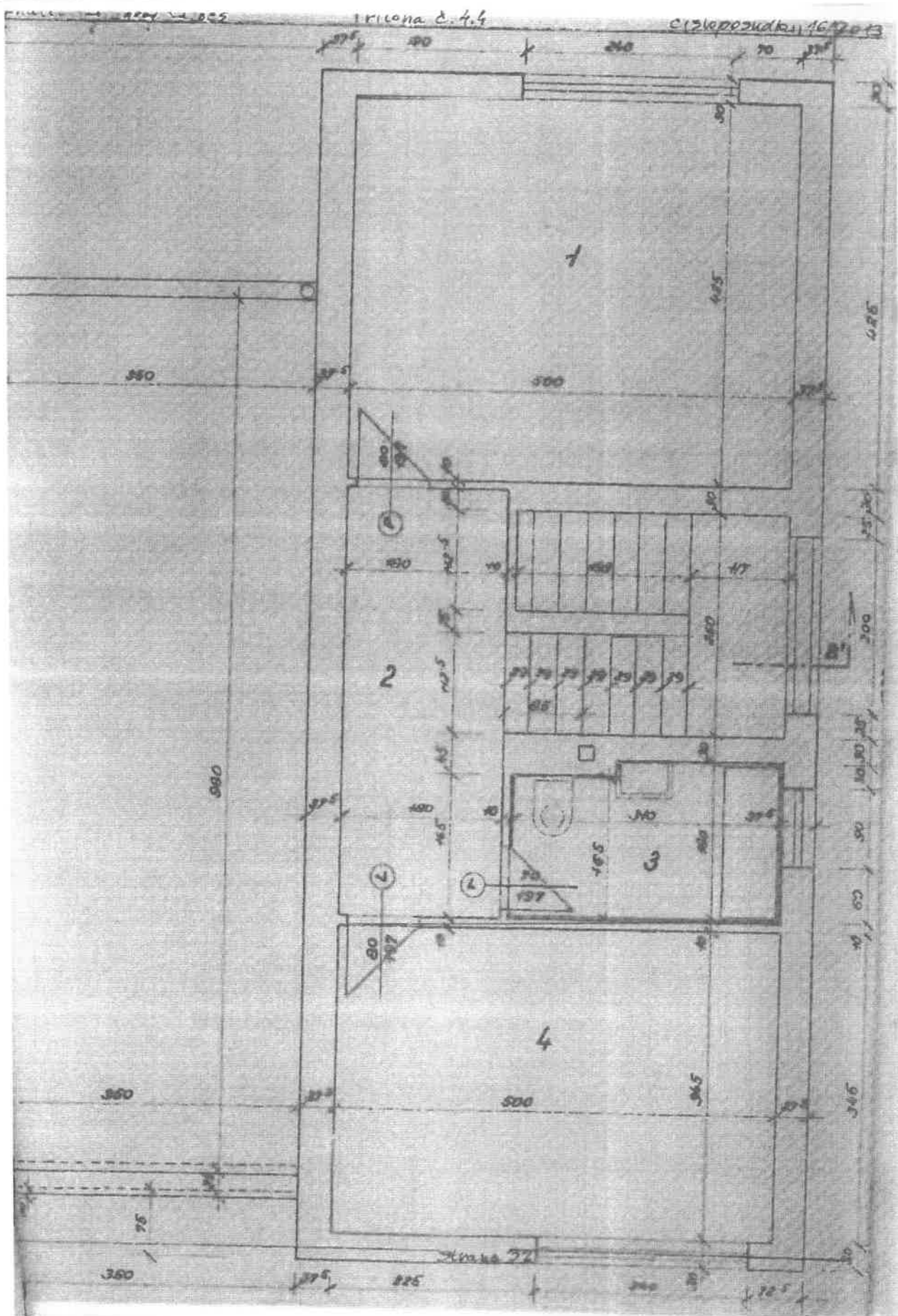
SUTERÉN

MERITNO 1:50

Sis.



č.	NÁZEV	POVRCH	POŠROBA	POŠROBA
1	POŠROBA	2,40 m ²	PVC	
2	POŠROBA	3,90	PVC	
3	POŠROBA	9,10	PVC	
4	POŠROBA	2,92	PVC	
5	POŠROBA	1,61	PVC	
6	POŠROBA	21,25	PVC	
7	POŠROBA	24,30	KLASIK	
8	POŠROBA	8,40	BEZ TĚŽNICE	



č.	NÁZEV	PLOCHA	PODLAHOVÝ	PODLAHOVÝ
1	OBÝV. IZBA	21,25 m ²	PVC	
2	KUCHA	8,74	PVC	
3	KÚPELE + WC	5,40	HEBAY DLAŽDICE	
4	SPALŇ	13,25	PVC	

ODP. S. SIGNETRY PODPIS
REKVISIT
VÝSTAVENÉ 22. 11. 2024
VÝSTAVENÉ 22. 11. 2024

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 67/2024.

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

Podpis znalca

