

Znalec:

Ing. Ondrej Ostrožovič, A.Dubčeka 3567/11, 075 01 Trebišov,
tel. č. 0905 902276, mail.ondrejostrozovic@gmail.com

Zadávateľ:

Dražobník s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu :

29/2025



ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 29/2025

Počet strán/príloh: 55/20

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty

- Rodinný dom - Krtkodom č.s. 238 na p.č. 475/8, s pozemkami reg. C - p.č. 475/5, 475/6, 475/7, 475/8 v k.ú. Úpor, obec Zemplínska Nová Ves, evidované na LV č. 1027, podľa vyhlášky č. 492/2004 v znení vyhl.č. 606/2007, 605/2008, 47/2009 a vyhl.č. 254/2010, 213/2017 MS-SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku **za účelom konania dražby.**

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Trebišove dňa : 15.03.2025

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu - Rodinný dom č.s. 238 na p.č. 475/8, s pozemkami reg. C - p.č. 475/5,475/6,475/7,475/8 v k.ú.Úpor, obec Zemplínska Nová Ves, evidované na LV č. 1027, podľa vyhlášky č. 492/2004 v znení vyhl.č. 606/2007,605/2008,47/2009 a vyhl.č. 254/2010, 213/2017 MS-SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku ku dňu spracovania posudku - **za účelom konania dražby.**

2. Účel znaleckého posudku: Za účelom vypracovania znaleckého posudku na výkon záložného práva pre účely konania dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 11.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.03.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1027 k. ú. Úpor zo dňa 13.03.2025, vydaný úradom geodézie, kartografie a katastra SR, vytvorený cez katastrálny portál.

Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Úpor zo dňa 11.03.2024, vydaná úradom geodézie, kartografie a katastra SR.

Objednávka z 26.02.2025 na vypracovanie znaleckého posudku pre účely konania dražby.

Stavebné povolenie - RD č. 37/2015, vydané Obcou Zemplínska Nová Ves na stavbu: "RD -Krtkodom Zemplín" zo dňa 14.4.2015 pre stavebníka Marek Šliepkovský.

Kolaudačné rozhodnutie - RD č. 145/2019 vydané Obcou Zemplínska Nová Ves na "Novostavba RD - Krtkodom Zemplín", zo dňa 26.3.2019 pre stavebníka Marek Šliepkovský.

Projektová dokumentácia z r. 2014 vypracovaná Ing. Stanislavom Vanekom pre stavebníka.

5.2 Získané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 11.03.2025

Fotodokumentácia zo dňa 11.03.2025

Ponuky realitných kancelárií na porovnateľné nehnuteľnosti.

6.) Použitý právny predpis a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhl. č.626/2007,605/2008,47/2009 a vyhl.č. 254/2010, 213/2017.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.228/2018 Z.z. z 20.júla 2018 a vyhláška č. 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.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

STN 734301 - Budovy na bývanie

Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov- zákon 103/1990 Zb.,262/1992 Zb. a zákona 237/2000 Zb.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.461/2009, ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorým sa vydáva Štátna klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

Miroslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnotenie nehnuteľností, z roku 2012

Určenie Kcú - k 4/1996 udáva Štatistický úrad SR na webovej stránke k poslednému kvartálu v čase ohodnotenia.

7.) Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov :

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby¹⁾

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor - súčasný technický stav.

C. TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

C.1 Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

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

8.) Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

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

a1) 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 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)

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
TH - technická hodnota stavieb [€],
a - váha výnosovej hodnoty [-],
b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

a3) Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použitie sú 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 4. štvrťrok 2024.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného 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: VH - východisková hodnota,

M - počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 4. štvrťroka 2024,

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],
VH - východisková hodnota stavby [€],
HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O - opotrebenie stavby [%]

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

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 po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR - 4. Q.2024 = 3,831. Výpočet jednotlivých hodnôt nehnuteľnosti bol v posudku vykonaný pomocou programu HYPO.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.1027 vydaný úradom geodézie, kartografie a katastra SR vytvorený cez katastrálny portál

A. Majetková podstata:

Pozemky v k.ú.z. Úpor

Parcely registra "C"

- parcela č. 475/5 - orná pôda o výmere 6780 m²
- parcela č. 475/6 - ostatná plocha o výmere 89 m²
- parcela č. 475/7 - ostatná plocha o výmere 28 m²
- parcela č. 475/8 - zastavaná plocha o výmere 188 m²

Stavby:

Rodinný dom č.s. 238 na p.č. 475/8

B. Vlastníci:

Marek Šlepkovský - 1/1

C. Tarchy:

V 2603/2020 - Zmluva o zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech ČSOB a.s., Bratislava na pozemky -p.č.475/5,475/6,475/7,475/8 a stavbu RD č.s. 238 na pozemku p.č. 475/8 v celosti -1/1- č.z.20/21

Z 1441/2024 - Exekučný príkaz 293EX 788/23 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam od Exekutorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Peter Cirbec, v prospech oprávneného PhDr. Lucia Šlepkovská, Michalany na pozemky - p.č.475/5,475/6,475/7,475/8 a stavbu RD č.s. 238 na pozemku p.č. 475/8 v celosti -1/1- č.z.41/24

Z 1899/2024 - Daňový úrad Košice - rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na pozemky -p.č.475/5,475/6,475/7,475/8 a stavbu RD č.s. 238 na pozemku p.č. 475/8 v celosti -1/1. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č.z. 46/24.

Z 2236/2024 - Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení zálož. práva zo dňa 5.9.2024 nadobudlo právoplatnosť dňa 14.10.2024 - č.z. 58/24.

Iné údaje:

KN.VL 821

Žiadosť o zmenu údajov katastra - 21/16

Zápis Geometrického plánu - č.z.203/21

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.03.2025 za účasti vlastníkov a znalca.

Zameranie vykonané dňa 11.03.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.03.2025

d.) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Porovnanie technickej dokumentácie :

Projektová dokumentácia mi bola poskytnutá. Skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku v situačnom náčrtku.

Doklad o veku stavieb:

Objednávka z 26.02.2025 na vypracovanie znaleckého posudku pre účely konania dražby - podklad na vypracovanie znaleckého posudku.

Stavebné povolenie - RD č. 37/2015, vydané Obcou Zemplínska Nová Ves na stavbu: "RD -Krtkodom Zemplín" zo dňa 14.4.2015 pre stavebníka Marek Šliepkovský - podklad na začatie výstavby rodinného domu.

Kolaudačné rozhodnutie - RD č. 145/2019 vydané Obcou Zemplínska Nová Ves na "Novostavba RD - Krtkodom Zemplín", zo dňa 26.3.2019 pre stavebníka Marek Šlepkovský - podklad na začatie užívania rodinného domu.

Projektová dokumentácia z r. 2014 vypracovaná Ing. Stanislavom Vanekom pre stavebníka - podklad na začatie výstavby rodinného domu a vydanie stavebného povolenia.

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 11.03.2025 - pri skutkovom zameraní stavby.

Fotodokumentácia zo dňa 11.03.2025 - pri skutkovom zameraní stavby.

Ponuky realitných kancelárií na porovnateľné nehnuteľností - z realitného portálu nehnuteľností na porovnateľné stavby.

Porovnanie údajov katastra so skutočným stavom :

Na LV č.1027 je zapísaný rodinný dom č.s. 238 na p.č. 475/8 a pozemky p.č. 475/5,475/6,475/7,475/8 v k.ú. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves - zodpovedá skutkovému stavu.

Na kópii z katastrálnej mapy je zakreslený rodinný dom č.s. 238 na p.č. 475/8 a pozemky p.č. 475/5,475/6,475/7,475/8 v k.ú. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves - zodpovedá skutkovému stavu.

e.) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia: **Rodinný dom č.s. 238 na p.č. 475/8 v k.ú. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves**

Studňa kopaná za rodinným domom

Ploty - v záhrade a od cesty

Vonkajšie úpravy

- spevnené plochy
- elektrická prípojka
- vodovodná prípojka
- kanalizačná prípojka
- vodomerná šachta
- žumpa
- prístrešok na p.č. 475/7

Pozemky p.č. 475/5, 475/6, 475/7, 475/8 v k.ú. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves

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

Vybavenie objektu drobným hmotným investičným majetkom.

g.) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

- Stránka - www.obeczemplinskanovaves.sk - strategické dokumenty-územný plán mesta

- Predmetné územie je charakterizované ako - zmiešané územie s prevahou plôch pre rodinné domy

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom č.s. 238 na p.č. 475/8 na ulici Záhradnej v k.ú. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves

POPIS STAVBY

Samostatne stojací **rodinný dom** osadený v zástavbe rodinných domov s jedným nadzemným podlažím na ulici Záhradnej v k.ú. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves. Situovaný je v novej lokalite IBV, kde sú iba 3 domy samostatne roztrúsené. Prístup k domu je z verejnej miestnej komunikácie pred domom. V danej časti obce je možnosť napojenia na verejný vodovod, rozvod elektro, verejná kanalizácia v obci nie je a plyn nie je v dosahu.

Podlahová plocha obytných miestností je viac ako 50 % z celkovej plochy domu, obsahuje iba jeden samostatný byt, preto spĺňa charakter rodinného domu. Dom je napojený na verejný rozvod elektriny - zemnou trasou. Kanalizácia je riešená do plastovej žumpy, ktorá je osadená za rodinným domom a vodovod je riešený zo studne a aj z verejného rozvodu, ktorá je osadená v prednej časti domu pri plote.

Vek domu bol určený na základe potvrdenia stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia, **že rodinný dom sa užíva od r. 2019**, čomu zodpovedá aj jeho technický stav a použité stavebné konštrukcie. **V roku 2015 bolo vydané stavebné povolenie. V roku 2019 bolo vydané kolaudačné rozhodnutie.**

Stanovenie životnosti :

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| 1. Kvalita | - priemerná |
| 2. Údržba | - priemerná |
| 3. Intenzita používania | - priemerná |
| 4. Stav prvkov dlhodobej životnosti | - priemerný |

5. Stav prvkov krátkodobej životnosti - priemerný
6. Umiestnenie stavby - priemerné

Na základe týchto kritérií určujem životnosť odborným odhadom a výpočtom kubickou metódou **na 100 rokov**.

Pri veku 6 rokov, určujem opotrebenie rodinného domu **na 6 %**.

Konštrukčný popis rodinného domu :

Základy - základy betónové s vodorovnou hydroizoláciou.

Zvislé nosné konštrukcie - oplaštený sendvičom s izoláciou, tehlové murivo a železobetónové murivo- pasívny dom,

Vodorovné nosné konštrukcie - strop nad I.NP. - železobetónový, sadrokartónový zateplený izoláciou.

Strecha - strecha plochá, zelená, krytina PVC fólia - fatrafol, klampiarske konštrukcie - žlaby, zvody a parapety z pozinkovaného plechu,

Úpravy vonkajších povrchov - omietky vonkajšie - zdrsnené - silikónové, vonkajší sokel obklad z každej strany umelým kameňom,

Vnútorne úpravy povrchov - vnútorné omietky vápenné hladké, stropy omietnuté a sadrokartónové,

Výplne otvorov - okná drevené - euro s dvojsklom, dvere vchodové drevené a vnútorné atypické, drevené,

Podlahy - podlahy I.NP. - keramické a plávajúce masívne, drevené v izbách, s tepelnou izoláciou v podlahe,

Vnútorne inštalácie - elektro 400 V a 220 V, vykurovanie je ústredné na peletkový kotol a plechové radiátory, podlahové kúrenie v kúpeľni, rozvod studenej a teplej vody, ohrev vody v elektrickom bojleri, voda privedená z obecného rozvodu a z vlastnej studne, kanalizácia do žumpy.

Vnútorne rozvody:

- **vodovod** - rozvod studenej a teplej vody, ohrev vody v elektrickom ohrievači, voda privedená z obecného rozvodu a z vlastného rozvodu - **zo studne**

- **kanalizácia** - do žumpy, prípojka z plastových rúr 150 mm, ležaté rozvody plastové a zvislé plastové

- **vykurovanie** - je ústredné teplovodné na tuhé palivo - kotol na peletky a plechové radiátory, podlahové vykurovanie, hlavné rozvody z oceľových rúr vedené pod podlahou,

- **elektroinštalácia** - rozvody 220 a 400 V, káble medené, rozvádzač osadený na prízemí, prevedené rozvody slnečných kolektorov na streche,

Vybavenie rodinného domu:

- kúpeľňa - umývadlo, plastová vaňa, WC, samostatná sprcha, obklad keramický aj dlažba, 3x bat. páková,

- kuchyňa - linka drevená 5,60 m, šporák s el. rúra, drez keramický, zabudovaná myčka, obklad kamenný, drevená podlaha

- solárne panely na streche

Technický stav rodinného domu-klady a zápory :

Klady :

- dobrá dostupnosť do centra obce
- dobrá dispozícia prízemí
- slnečné kolektory v dome

Zápory: - okrajová lokalita pri vedľajšej ceste v obci

- zanedbaná údržba objektu

- verejná komunikácia pred domom sa nachádza na súkromných pozemkoch - treba posunúť cestu na obecný pozemok

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia : - 2 x detská izba, spálňa, obývacia izba, kuchyňa, kúpeľňa, kotolňa, predsieň, WC, chodba,

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	2019	16,42*8,05+4,60*12,0	187,38	120/187,38=0,640

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.8 z fólií PVC	365
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40
15	Obklady fasád	
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	40

17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	7795

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.6 bm)	308
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyše	
	Slnéčné kolektory (1 ks)	172
	Spolu	1595

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(7795 + 1595 * 0,640)/30,1260$	292,63

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2019	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$292,63 \text{ Eur/m}^2 * 187,38 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	199 562,00
Technická hodnota	94,00% z 199 562,00	187 588,28

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot: Plot v záhrade**

Plot v záhrade - bet. základ okolo stĺpikov, pozinkované pletivo výšky 1,60 m, vek 9 rokov, životnosť 30 rokov, dĺžka 90 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	90,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	14,40m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 90 m
 Pohľadová plocha výplne: $9 \times 1,60 = 14,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 v záhrade	2016	9	21	30	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(90,00\text{m} \times 5,64 \text{ Eur/m} + 14,40\text{m}^2 \times 12,61 \text{ Eur/m}^2) \times 3,831 \times 0,95$	2 508,25
Technická hodnota	70,00 % z 2 508,25 Eur	1 755,78

2.2.2 Plot: Plot od cesty

Plot od cesty - a od suseda so severnej strany betónový základ, betónový sokel s betónovou výplňou, včetně oceľových vrát - 1 ks a vrátok - 1 ks, dĺžka 48,0 m, vek 6 rokov, životnosť 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	48,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	48,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	86,40m ²	545	18,09 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 48 m
 Pohľadová plocha výplne: $48 \cdot 1,80 = 86,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od cesty	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(48,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 86,40\text{m}^2 \cdot 18,09 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,831 \cdot 0,95$	16 494,92
Technická hodnota	88,00 % z 16 494,92 Eur	14 515,53

2.2.3 Studňa: Studňa kopaná

Studňa - kopaná osadená v zadnej časti za rodinným domom, priemer 1000 mm, vek 9 rokov, životnosť 100 rokov, hĺbka 8,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	2016	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 3\text{m}) * 3,831 * 0,95$	3 112,02
Technická hodnota	91,00 % z 3 112,02 Eur	2 831,94

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka - prevedená z obecného vodovodu do rodinného domu - do kotolne, vek 9 rokov, životnosť 50 rokov, dĺžka 20,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 20 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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 [%]
Vodovodná prípojka	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 0,95$	3 020,02
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 3\,020,02 \text{ Eur}$	2 476,42

2.2.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka - prevedená z domu do žumpy o priemere 150 mm z roku 2016, vek 9 rokov, životnosť 50 rokov, dĺžka 14,70 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 14,70 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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 [%]
Kanalizačná prípojka	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota	$14,7 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 0,95$	1 518,33
Technická hodnota	82,00 % z 1 518,33 Eur	1 245,03

2.2.6 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektrická prípojka - prevedená z verejného rozvodu vzdušná, vek 9 rokov, životnosť 50 rokov, dĺžka 240,0 m.

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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ Eur/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 240 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$

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 [%]
Elektrická prípojka	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$240 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 3,831 * 0,95$	8 411,50
Technická hodnota	82,00 % z 8 411,50 Eur	6 897,43

2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

Spevnená plocha - ako chodník pri dome z bet. dlažby, zriadená v roku 2019, vek 6 rokov, životnosť 50 rokov, plocha 58 m².

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28$ Eur/m² ZP

Počet merných jednotiek: 58 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$58 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	2 803,25
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 2\,803,25 \text{ Eur}$	2 466,86

2.2.8 Vonkajšia úprava: Prístrešok za domom

Prístrešok za domom - nachádza sa za rodinným domom, drevená zvislá konštrukcia a drevená strešná konštrukcia, podbitá doskami, krytina plechová, podlaha betónová dlažba vek 6 rokov, životnosť 50 rokov, plocha 24 m².

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: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $3 \cdot 8 = 24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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 [%]
Prístrešok za domom	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	9 046,51
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 9 046,51 \text{ Eur}$	7 960,93

2.2.9 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta - prevedená v trase obecného vodovodu do rodinného domu - za plotom - vedľa RD, vek 9 rokov, životnosť 50 rokov, objem 1,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)

Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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 [%]
Vodomerná šachta	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	925,40
Technická hodnota	82,00 % z 925,40 Eur	758,83

2.2.10 Vonkajšia úprava: Žumpa

Žumpa - prevedená za domom z roku 2016, dom je napojený iba do tejto žumpy, vek 9 rokov, životnosť 50 rokov, objem 12,0 m³.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: 12 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota	12 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 3,831 * 0,95	4 711,49
Technická hodnota	82,00 % z 4 711,49 Eur	3 863,42

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s. 238 na p.č. 475/8 na ulici Záhradnej v k.úz. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves	199 562,00	187 588,28
Ploty		
Plot v záhrade	2 508,25	1 755,78
Plot od cesty	16 494,92	14 515,53
Celkom za Ploty	19 003,17	16 271,31
Studňa kopaná	3 112,02	2 831,94
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	3 020,02	2 476,42
Kanalizačná prípojka	1 518,33	1 245,03
Elektrická prípojka	8 411,50	6 897,43
Spevnené plochy	2 803,25	2 466,86
Prístrešok za domom	9 046,51	7 960,93
Vodomerná šachta	925,40	758,83
Žumpa	4 711,49	3 863,42
Celkom za Vonkajšie úpravy	30 436,50	25 668,92
Celkom:	252 113,69	232 360,45

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, ktoré by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný **rodinný dom** je samostatne stojaci v zástavbe rodinných domov - novej IBV, osadený na Záhradnej ulici v tichej lokalite strediskovej obci - k.úz. **Úpor v obci Zemplínska Nová Ves**. Dom má iba jedno nadzemné obytné podlažie. Za domom na záhrade je žumpa aj studňa. Prístup k objektu je z verejnej komunikácie. Dom je napojený na verejný rozvod elektriny a kanalizácia je riešená do žumpy, vodovod je riešený z vlastnej studne cez darling a je napojenie aj z verejného vodovodu. Zemný plyn nie je privedený. Polohu nehnuteľností vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako dobrú. Obec je vzdialená 10 km od okresného mesta Trebišov a dopravné spojenie je autobusovou a železničnou dopravou, pričom čas jazdy je približne 10 min a 35 km od krajského mesta Košice. V okolí objektu je občianska vybavenosť - obecný úrad, materská škola, základná škola, obchody, kostoly, dom kultúry. Dopyt po podobných nehnuteľnostiach je v rovnováhe s ponukou, nehnuteľnosť je v primerane dobrom stave - novostavba. Typ stavby je primeraný dobe výstavby,

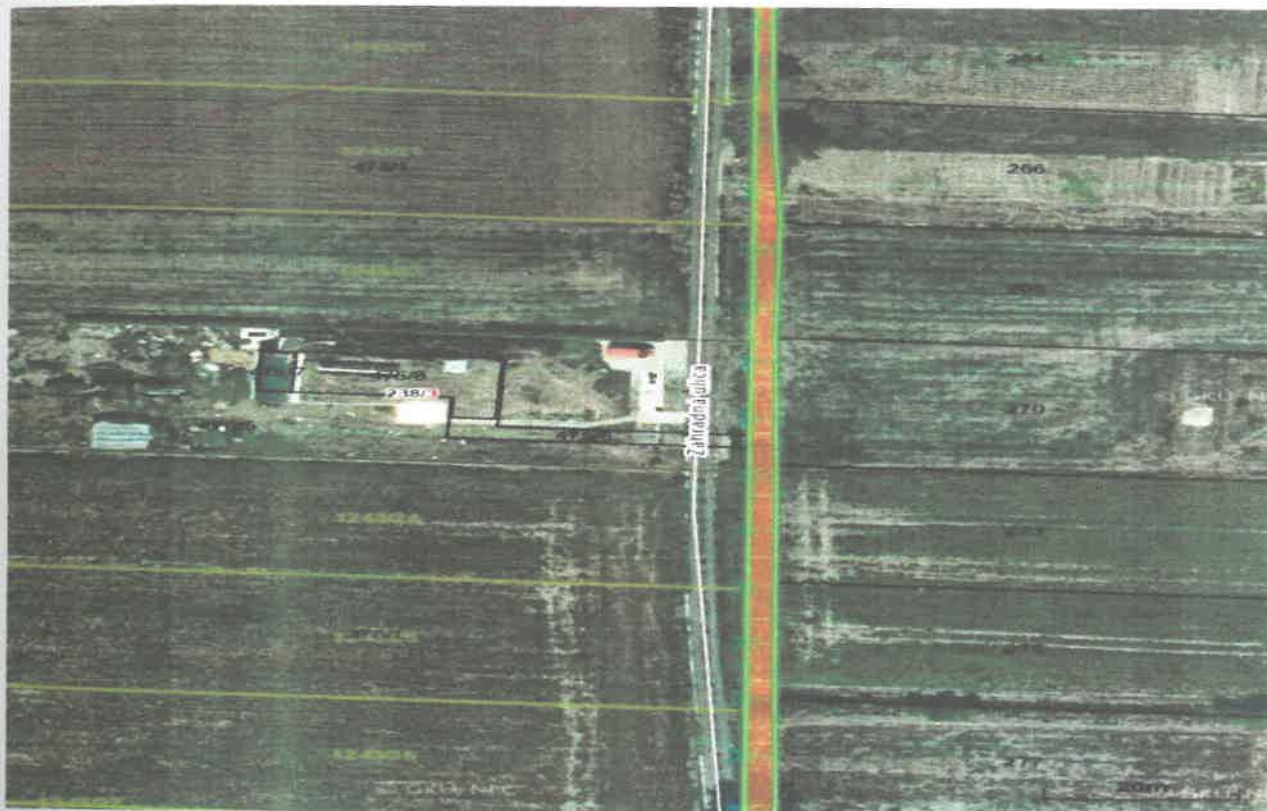
spĺňa súčasné nároky - novostavba. Nezamestnanosť v obci je do 10 % (spádovosť ku Košiciam), v mieste stavby je malá hustota obyvateľov. Orientácia hlavných miestností je z jednej strany na juhozápad a z druhej strany na juhovýchod. Terén je rovinatý, v obci je autobusová a železničná zástavka. V okolí objektu nie je hlučnosť od dopravy a je dostatok možností na rozšírenie nehnuteľností do záhrady a celkové ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť.

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum: 11. 8. 2024

Parcela registra C, 461

Košický - Trebišov - Zemepisná Nová Ves - k.ú. Úpce



Vytlačené z aplikácie Klasifikácia Zdraví. Nepoužiteľné na právne účinky.

11/21

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

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

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom je možné, užívať na účel pre aký bol postavený - pre účely bývania - novostavba. Rodinný dom je v súčasnosti užívaný. Ohodnocovaný objekt je možné, po čiastočnej rekonštrukcii a zmene charakteru objektu, užívať aj na iné účely - obchodné, skladové, výrobné.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti, okrem :

Verejná komunikácia pred domom - Záhradná ulica, ktorá by sa mala nachádzať na obecnej parcele p.č. 461, sa v skutočnosti nachádza mimo nej v smere na západ a prechádza cez jednotlivé súkromné pozemky v smere od severu cez p.č. 1243/19, 1243/20, 1243/21, 1243/22 až po ohodnocovanú p.č. 475/5.

Vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti nemá zriadené právo prechodu cez uvedené parcely k svojmu rodinnému domu. - Riešenie - posunúť cestu na správny pozemok.

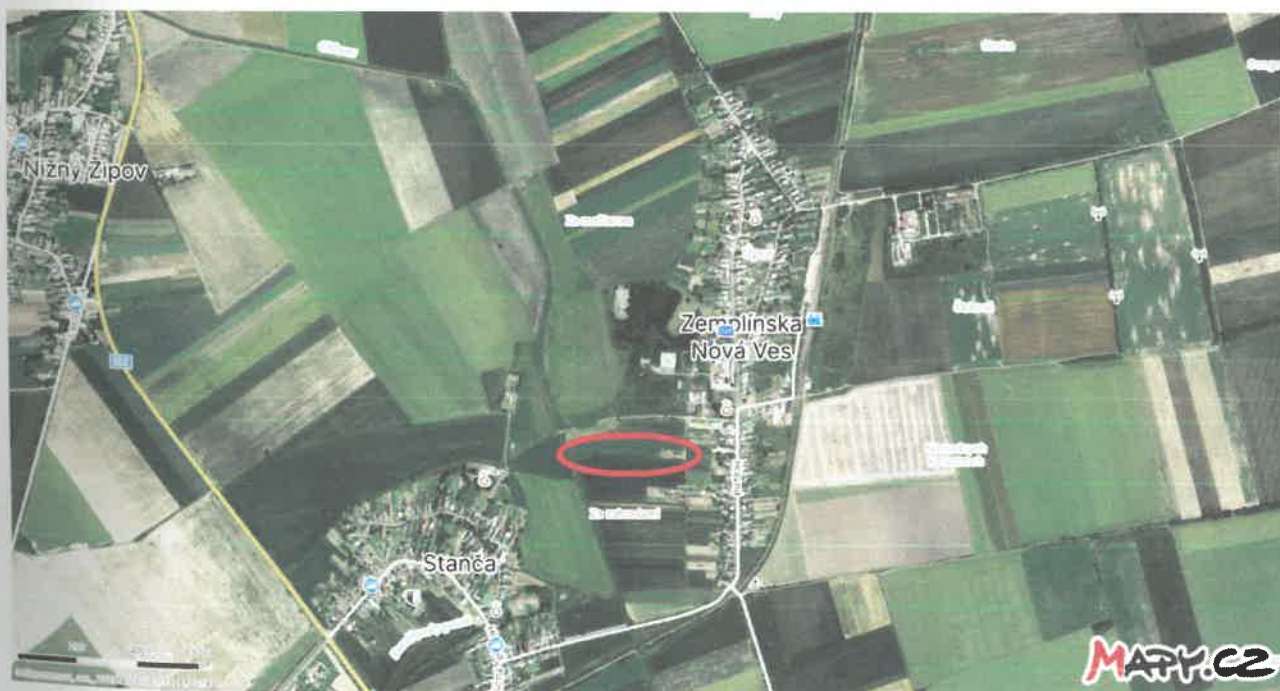
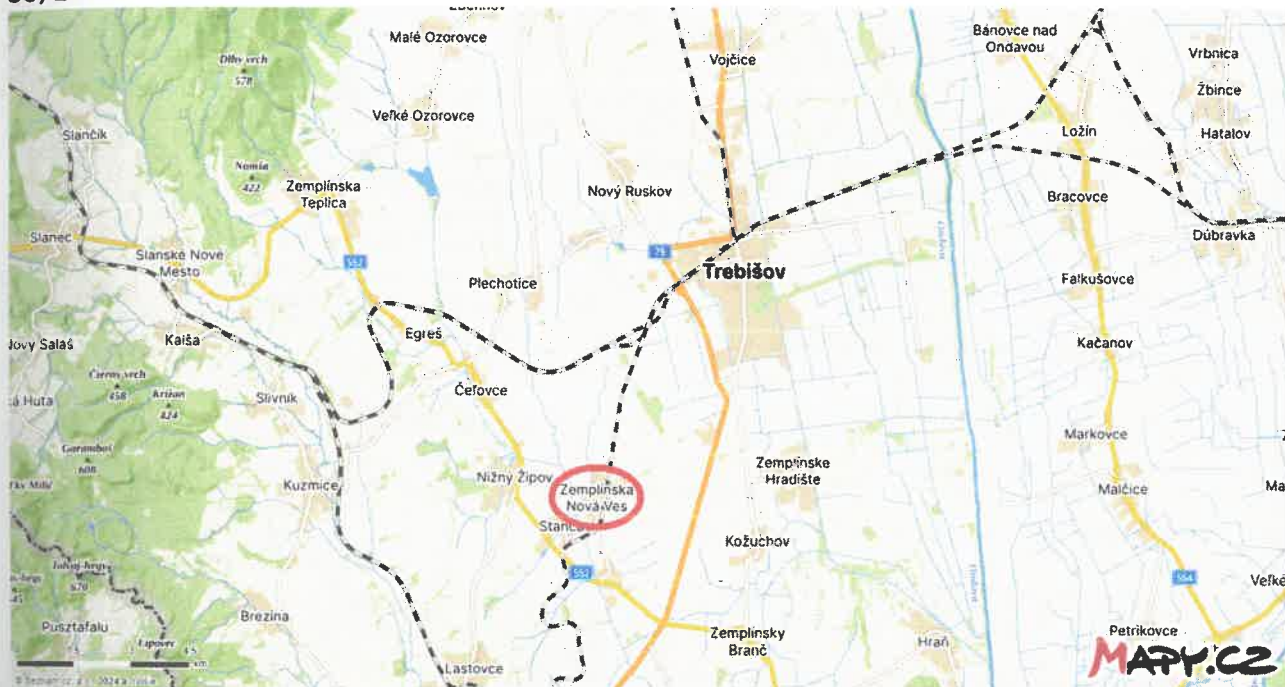
V 2603/2020 - Zmluva o zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech ČSOB a.s., Bratislava na pozemky - p.č. 475/5, 475/6, 475/7, 475/8 a stavbu RD č.s. 238 na pozemku p.č. 475/8 v celosti - 1/1 - č.z. 20/21

Z 1441/2024 - Exekučný príkaz 293EX 788/23 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam od Exekutorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Peter

Cirbec, v prospech oprávneného PhDr. Lucia Šlepkovská, Michalany na pozemky - p.č.475/5,475/6,475/7,475/8 a stavbu RD č.s. 238 na pozemku p.č. 475/8 v celosti -1/1- č.z.41/24

Z 1899/2024 - Daňový úrad Košice - rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na pozemky -p.č.475/5,475/6,475/7,475/8 a stavbu RD č.s. 238 na pozemku p.č. 475/8 v celosti -1/1. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č.z. 46/24.

Z 2236/2024 - Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení zálož. práva zo dňa 5.9.2024 nadobudlo právoplatnosť dňa 14.10.2024 - č.z. 58/24.



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som stanovil v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" pre väčšie strediskové obce z rozpätia 0,25-0,45, ktorý vypracoval Ústav súdneho inžinierstva v Žiline na 0,30,

Ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľností a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste hodnotenia.

- rodinný dom + slnečné kolektory
 - novostavba rodinného domu s nízkym energetickým zaťažením
 - spádovosť ku Košiciam - 35 km, 10 km od Trebišova
 - keďže sa jedná o rodinný dom, ktorý je osadený v dobrej, tichej lokalite
 - blízko centra obce,
 - obec je väčšou strediskovou obcou - MŠ, ZŠ, obchody, nákupné stredisko, kostoly, kultúrna miestnosť
 - objekt je v dobrom technickom stave - novostavba.
- Dopyt po podobných nehnuteľnostiach je v rovnováhe s ponukou, nehnuteľnosť má primeranú údržbu - novostavba a v okolí prevláda zástavba rodinných domov - nová IBV - len 3 domy. Typ stavby je primeraný dobe výstavby, spĺňa súčasné nároky a je to dobrý štandard. Nezamestnanosť v obci je do 10 % - blízkosť Košíc, v mieste stavby je malá hustota obyvateľstva. Orientácia hlavných miestností je z jednej strany na juhozápad a juhovýchod. Terén je rovinný a nehnuteľnosť je možné napojiť na verejný rozvod elektro - 400 V, obecný vodovod. Kanalizácia je riešená do plastovej žumpy, ktorá je osadená za rodinným domom a vodovod z vlastnej studne a z verejného rozvodu. V obci je autobusová zástavka a železničná stanica. V okolí objektu nie je hlučnosť od dopravy a je dostatok možností na rozšírenie nehnuteľností do záhrady a celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť. Nehnuteľnosť počítam bez výnosu, v obci je vybavenosť - materská škôlka, základná škola, obecný úrad, obchod, pohostinstvo, kostoly, kultúrna miestnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
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 nehuteľnosť 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 priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	70,92

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 70,92 / 180$	0,394
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 232\,360,45 \text{ Eur} * 0,394$	91 550,02 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Orná pôda

POPIS

Orná pôda p.č. 475/5 - pozemok osadený za rodinným domom a okolo RD a tvorí dvor a záhradu. Pozemok je plnohodnotný, je možné ho napojiť na všetky inžinierske siete situované pred objektom na verejnom priestranstve. Prístup na pozemok je z verejného pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
475/5	orná pôda	6780	6780,00	1/1	6780,00

Obec:

Zemplínska Nová Ves

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	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	0,90

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7200
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 0,7200$	2,39 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 6\,780,00 \text{ m}^2 * 2,39 \text{ Eur/m}^2$	16 204,20 Eur

3.2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Ostatná plocha

POPIS

Ostatná plocha p.č. 475/7 - pozemok osadený za rodinným domom a tvorí terasu. Pozemok je plnohodnotný, je možné ho napojiť na všetky inžinierske siete situované pred objektom na verejnom priestranstve. Prístup na pozemok je z verejného pozemku cez pozemok p.č. 475/5.

Ostatná plocha p.č. 475/6 - pozemok osadený pred rodinným domom a tvorí prístupový chodník. Pozemok je plnohodnotný, je možné ho napojiť na všetky inžinierske siete situované pred objektom na verejnom priestranstve. Prístup na pozemok je z verejného pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
475/6	ostatná plocha	89	89,00	1/1	89,00
475/7	ostatná plocha	28	28,00	1/1	28,00
Spolu výmera					117,00

Obec:

Východisková hodnota:

Zemplínska Nová Ves

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90

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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	1,7901
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,7901$	5,94 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 117,00 \text{ m}^2 * 5,94 \text{ Eur/m}^2$	694,98 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 475/6	
parcela č. 475/7	528,66
Spolu	166,32
	694,98

3.2.1.1.3 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha

POPIS

Zastavaná plocha p.č. 475/8 - pozemok osadený pod rodinným domom. Pozemok je plnohodnotný, je možné ho napojiť na všetky inžinierske siete situované pred objektom na verejnom priestranstve - elektrina a voda. Prístup na pozemok je z verejného pozemku cez p.č. 475/5.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
475/8	zastavané plochy a nádvorcia	188	188,00	1/1	188,00

Obec:

Zemplínska Nová Ves

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,8747
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 2,8747$	9,54 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 188,00 \text{ m}^2 * 9,54 \text{ Eur/m}^2$	1 793,52 Eur

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť : Rodinný dom a pozemkami

Názov: Rodinný dom č.s. 238 na p.č. 475/8 s pozemkami p.č. 475/5, 475/6, 475/7, 475/8 k.ú. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves

Adresa: k.ú. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves

Vlastník: Marek Šlepkovský - 1/1

Užívateľ: Vlastník

Výpis z KN : LV č. 1027 zo dňa 11.03.2025

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s. 238 na p.č. 475/8 v k.ú. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves		0,00	187,38	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Orná pôda	475/5	6 780,00
Ostatná plocha	475/6	89,00
Ostatná plocha	475/7	28,00
Zastavaná plocha	475/8	188,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou:

91 550,02 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

18 692,70 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 238 na p.č. 475/8 na ulici Záhradnej v k.úz. Úpor v obci Zemplínska Nová Ves	73 909,78
Ploty	
Plot v záhrade	691,78
Plot od cesty	5 719,12
Spolu za Ploty	6 410,90
Studňa kopaná	1 115,78
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	975,71
Kanalizačná prípojka	490,54
Elektrická prípojka	2 717,59
Spevnené plochy	971,94
Prístrešok za domom	3 136,61
Vodomerná šachta	298,98
Žumpa	1 522,19
Spolu za Vonkajšie úpravy	10 113,55
Spolu stavby	91 550,02
Pozemky	
Orná pôda - parc. č. 475/5 (6 780 m ²)	16 204,20
Ostatná plocha - parc. č. 475/6 (89 m ²)	528,66
Ostatná plocha - parc. č. 475/7 (28 m ²)	166,32
Zastavaná plocha - parc. č. 475/8 (188 m ²)	1 793,52
Spolu pozemky (7 085,00 m²)	18 692,70
Spolu VŠH	110 242,72
Zaokrúhlená VŠH spolu	110 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu:

110 000,00 Eur

Slovom: Jedenstodesaťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nevyskytujú žiadne riziká, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností, okrem:

Verejná komunikácia pred domom - Záhradná ulica, ktorá by sa mala nachádzať na obecnej parcele p.č. 461, sa v skutočnosti nachádza mimo nej v smere na západ a prechádza cez jednotlivé súkromné pozemky v smere od severu cez p.č.

1243/19, 1243/20, 1243/21, 1243/22 až po ohodnocovanú p.č. 475/5.

Vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti nemá zriadené právo prechodu cez uvedené parcely k svojmu rodinnému domu. - Riešenie -posunúť cestu na správny pozemok.
v 2603/2020 - Zmluva o zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech ČSOB a.s., Bratislava na pozemky -p.č.475/5,475/6,475/7,475/8 a stavbu RD č.s. 238 na pozemku p.č. 475/8 v celosti -1/1- č.z.20/21

Z 1441/2024 - Exekučný príkaz 293EX 788/23 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam od Exekutorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Peter Cirbec, v prospech oprávneného PhDr. Lucia Šlepkovská, Michalany na pozemky - p.č.475/5,475/6,475/7,475/8 a stavbu RD č.s. 238 na pozemku p.č. 475/8 v celosti -1/1- č.z.41/24

Z 1899/2024 - Daňový úrad Košice - rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na pozemky -p.č.475/5,475/6,475/7,475/8 a stavbu RD č.s. 238 na pozemku p.č. 475/8 v celosti -1/1. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č.z. 46/24.

Z 2236/2024 - Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení zálož. práva zo dňa 5.9.2024 nadobudlo právoplatnosť dňa 14.10.2024 - č.z. 58/24.

V Trebišov dňa 15.3.2025

Ing. Ostrožovič Ondrej
A.Dubčeka 3567/11
075 01 Trebišov



IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1027 k. ú. **Úpor** zo dňa 13.03.2025, vydaný úradom geodézie, kartografie a katastra SR, vytvorený cez katastrálny portál.

Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. **Úpor** zo dňa 11.03.2024, vydaná úradom geodézie, kartografie a katastra SR.

Objednávka z 26.02.2025 na vypracovanie znaleckého posudku pre účely konania dražby.

Stavebné povolenie - RD č. 37/2015, vydané Obcou **Zemplínska Nová Ves** na stavbu: "**RD -Krtkodom Zemplín**" zo dňa 14.4.2015 pre stavebníka Marek Šliepkovský.

Kolaudačné rozhodnutie - RD č. 145/2019 vydané Obcou Zemplínska Nová Ves na "**Novostavba RD - Krtkodom Zemplín**", zo dňa **26.3.2019** pre stavebníka Marek Šliepkovský.

Projektová dokumentácia z r. 2014 vypracovaná Ing. Stanislavom Vanekom pre stavebníka.

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 11.03.2025

Fotodokumentácia zo dňa 11.03.2025

Ponuky realitných kancelárií.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

kres : 811 Trebišov
 obec : 544001 ZEMPLÍNSKA NOVÁ VES
 katastrálne územie : 873187 Úpor

Dátum vyhotovenia : 11.03.2025
 Čas vyhotovenia : 07:14
 Údaje platné k : 10.03.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1027

MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
475/5	6780	orná pôda	1		1	2	0
475/6	89	ostatná plocha	26		1	2	0
475/7	28	ostatná plocha	34		1	2	0
475/8	188	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	0

je údaj

Bez zápisu

Legenda

Pod spôsobu využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Pod spoločnej nehnuteľnosti

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pod umiestnenia pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Pod právneho vzťahu

Stavby

Ing. OSTRHOVSKÝ Ondrej
 ZNALECKÝ ÚSTAV
 ODBOR VÝSTAVBY
 A ODBOR HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ
 ČÍSLO ZNALCA 1261
 A, DILOVKA 368/11, 075 01 1 333 11
 Tlačiar: 072 6607, 072 6607

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

238	475/8	10	Rodinný dom, orient.č.: 3		2
-----	-------	----	---------------------------	--	---

é údaje

Bez zápisu

egenda

ód druhu stavby (budovy)

10 Rodinný dom

ód umiestnenia stavby

2 Podzemná stavba

ASTĽ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

or. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	Šlepkovský Marek r. Šlepkovský, Za Potokom 124/1, Michal'any, PSČ 076 14, SR , Dátum narodenia:08.03.1980	1/1

tituly nadobudnutia

2104/14 - Darovacia zmluva zo dňa 12.9.2014 - 80/14

oznámky

-11/2024 - Poznamenáva sa: Československá obchodná banka, a.s., pristupuje k výkonu záložného práva zavkladovaného od č. V-2603/2020 formou odpredaja Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 667004/Zal/1 zo dňa 0.12.2020 záložných nehnuteľností . stavba - rodinný dom so súpisným číslom 238 na pozemku registra CKN parcela číslo 75/8, pozemky registra CKN parcely číslo 475/5, 475/6, 475/7, 475/8 k podielu 1/1 pod B1 - č.z. 8/24

-160/2024 - Poznamenáva sa: Oznámenie o dražbe Zn. 64/2024 zo dňa 17.05.2024, dražobník: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, navrhovateľ dražby: Československá obchodná banka a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 6854140, miesto konania dražby: BOUTIQUE HOTEL MARATON, Strojárska 11 A, 040 01 Košice, salónik " Rondo", dátum konania dražby: 25.06.2024 o 13:00 hod, dražba: 1.kolo dražby na stavbu - rodinný dom so súpisným číslom 238 na pozemku registra CKN parcela číslo 475/8 a pozemky registra CKN parcely číslo 475/5, 475/6, 475/7, 475/8 v celosti - č.z. 2/24

-207/2024-Poznamenáva sa : Notárska zápisnica N 266/2024, NZ 19886/2024 zo dňa 25.06.2024 - osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby konanej dňa 25.06.2024 o 13:00hod, 1. kolo dražby, miesto vykonania dražby : BOUTIQUE HOTEL MARATON, Strojárska 11 A, 040 01 Košice, salónik " Rondo" navrhovateľ dražby: Československá obchodná banka a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140 na stavbu - rodinný dom so s.č.238 na parc.č.475/8 a pozemky registra CKN parc.č.475/5, 475/6, 475/7, 475/8. Dobrovoľná dražba je neúspešná, predmet dobrovoľnej dražby nebol vydražený. - 9/24

-239/2024-Oznámenie o podaní žaloby dňa 27.06.2024, v právnej veci: Marek Šlepkovský c/a ČSOB Poist'ovňa, a.s., o rčenie neplatnosti výpovede zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie na Mestskom súde Bratislava III., vedenej na tunajšom úde sp.zn. 74Cb93/2024 prebiehajúce konanie, týkajúcich sa nehnuteľností: stavba - rodinný dom so sč. 238 na CKN parc.č. 475/8, pozemkom registra CKN parc.č. 475/5, 475/6, 475/7, 475/8 - 43/24

né údaje

142/15 - Rozhodnutie OU-TV-PLO-2015/001266/TEL na zmenu druhu pozemku zo dňa 5.03.2015, GP č.50/2014 - 32/15

3784/2020-Obec Zemplínska Nová Ves - Úpor, Oznámenie o určení súp.čísla nč.: 246/2019 zo dňa 10.05.2019 - 5/21

Správcovia

Ing. Ľuboš Štefánik, Podpora
ZNALEC V OBLASTI STAVEBNÍCTVA
ODVETVIE POZEMNÉ STAVEBY
A ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ
SVID. ČÍSLO ZNALCA ST 265
A DUSOPNA 3557/11 075 67 1 Počet správcov: 0
Tel.: 041 51 62 72 7667, fax: 041 51 62 72 7667

or. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
-----------	---	------------------------------------

Bez zápisu

Nájomcovia

Počet nájomcov: 0

or. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
-----------	--	---------------------------------------

Bez zápisu

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

or. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
-----------	--	---------------------------------------

Bez zápisu

Tituly nadobudnutia

Bez zápisu

Poznámky

Bez zápisu

Iné údaje

Bez zápisu

ASŤ C: Ľarchy

K pozemku, stavbe, k vlastníkovi	Znenie ľarchy
--	---------------

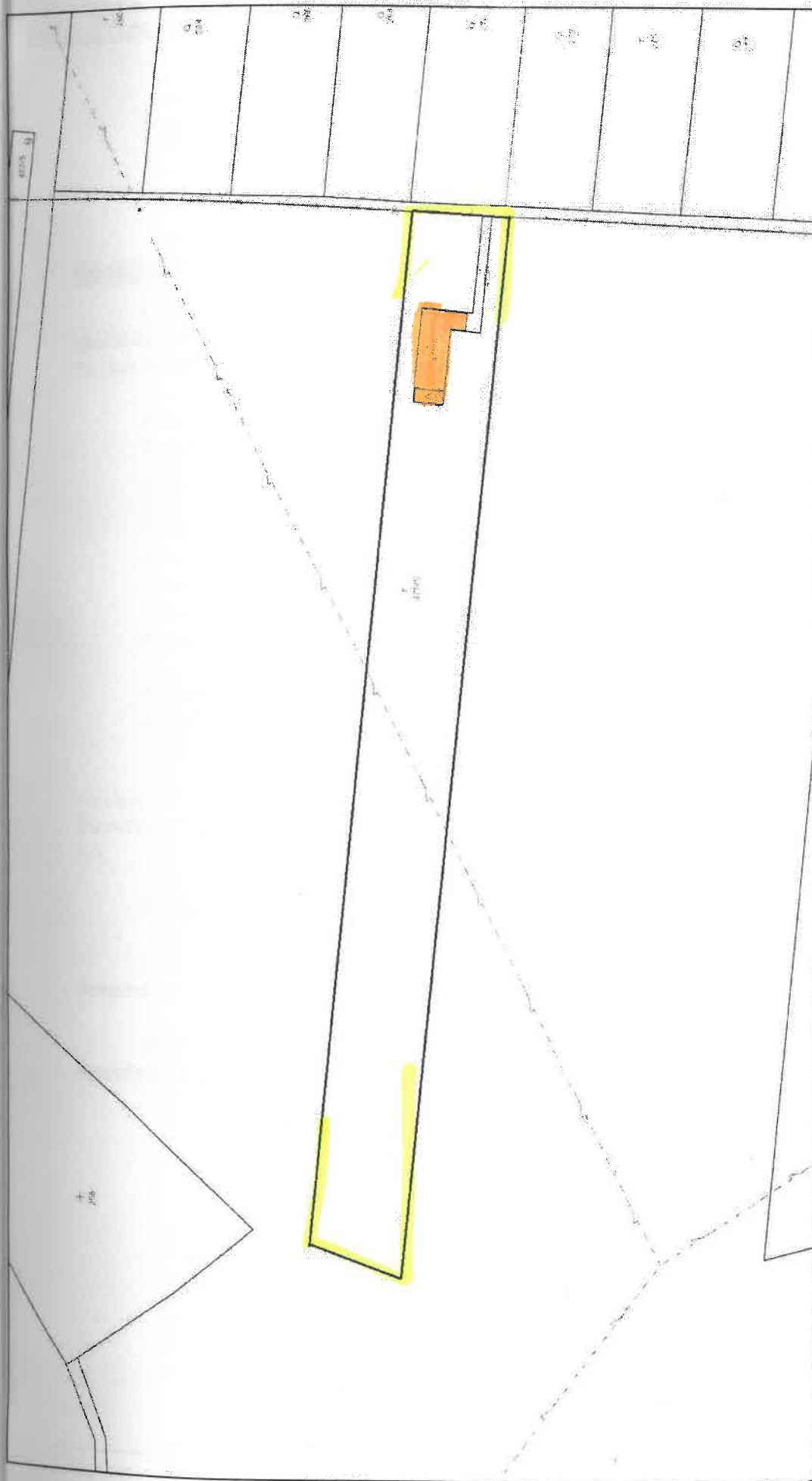
Poradové číslo vlastníka	V-2603/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 667004/Zal/1 zo dňa 22.12.2020 v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava v podiele 1/1 k nehnuteľnostiam: stavba - rodinný dom súp. č. 238, orient. č. 3 na pozemku registra C KN parc.č. 475/8 a pozemky registra C KN parc.č. 475/5, 475/6, 475/7, 475/8, pod B1) v podiele 1/1 - č.z. 20/21
1	

Poradové číslo vlastníka	Z-1441/2024-Exekučný príkaz 293EX 788/23 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 04.07.2024, od Exekútorského úradu Košice, Jantárová 30, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Peter Cirbes, v prospech oprávneného: PhDr. Lucia Šlepkovská, rod. Kondášová, Za potokom 124/124, 076 14 Michal'any, nar. 19.07.1978, na pozemky registra CKN s parc. číslom 475/5, 475/6, 475/7, 475/8 a stavba rodinného domu so súp. číslom 238 na pozemku registra CKN s parc. číslom 475/8, v podiele 1/1, č.z. 41/24
1	

Poradové číslo vlastníka	Z-1899/2024 - Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 102464057/2024 zo dňa 05.09.2024 na nehnuteľnosti: stavba - rodinný dom so súpisným číslom 238 na pozemku registra CKN parcela číslo 475/8, pozemky registra CKN parcela číslo 475/5, 475/6, 475/7, 475/8, k podielu 1/1 pod B1, Zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane - č.z. 46/24 Z 2236/2024 Daňový úrad Košice č. 102993752/2024 zo dňa 16.10.2024 - Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 102464057/2024 zo dňa 05.09.2024 nadobudlo právoplatnosť dňa 14.10.2024 - č.z.58/24
1	

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

Ing. OSTROŽOVIC Ondrej
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
ODVETVIE POZEMNÉ STAVBY
A ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ
EVÍZIA ČÍSLO ZNALCA 812611
A. DUBČERA 3587/11, 075 61 Trnava
Tel.: fax: 0905 672 8667, Mobil: 0905 962 276



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trebišov	Obec	Zemplínska Nová Ves	Katastrálne územie Úpor
	Číslo zákazky			Vedľajová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
na parcelu 475/5					
Kópia je nepoužiteľná na právne účinky					
Výstavočné automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia			8.3.2024 18:00:00		
Udaje platné k					

Obec Zemplínska Nová Ves

Hlavná 182/51

PSČ 076 16

TOTO ROZHODNUTIE JE PRÁVOPLATNÉ**DŇA 6.5.2015****V ZEMPL. NOVEJ VSI, DŇA 6.5.2015**

Podľa rozdeľovníka!

Váš list/zo dňa

Naše číslo
37/2015Vybavuje/linka
Ing. Kačinetzová/
056/6713323
0915840267Zemplínska Nová Ves
14.4.2015**VEC: Marek Šlepkovský, Za potokom 124/1, Michal'any**
- stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom – Krtkodom Zemplín“**STAVEBNÉ POVOLENIE**

Marek Šlepkovský, Za potokom 124/1, Michal'any podal dňa 21.1.2015 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Rodinný dom – Krtkodom Zemplín“ na pozemku parc. č. C KN 475/6 vytvorenej z parc. č. E KN 1243/23 (LV č. 1027) GP č. 50/2014 zo dňa 29.10.2014 schváleným Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom dňa 6.11.2014 pod č. G1-361/14 v katastrálnom území Úpor, na ktorú bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 80/2015 zo dňa 25.2.2015 Obcou Zemplínska Nová Ves.

Obec Zemplínska Nová Ves, príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov prerokoval žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania postupom podľa § 60 a § 61 a po posúdení a preskúmaní žiadosti o stavebné povolenie podľa § 62 stavebného zákona rozhodol takto:

Stavba „Rodinný dom – Krtkodom Zemplín“ na pozemku parc. č. C KN 475/6 vytvorenej z parc. č. E KN 1243/23 (LV č. 1027) GP č. 50/2014 zo dňa 29.10.2014 schváleným Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom dňa 6.11.2014 pod č. G1-361/14 v katastrálnom území Úpor sa podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e .**Popis stavby:**

Navrhovaný prízemný rodinný dom v pôdorysnom tvare písmena L bude umiestnený v severnej časti obce Zemplínska Nová Ves, časť Úpor tak, že severná a východná obvodová stena budú plne zapustené do terénu. Pôvodný terén tak v násype bude prechádzať v zelenú strechu. Riešenie rodinného domu je navrhované v jednoduchých tvaroch s plochou strechou. Hlavný vstup do objektu je navrhnutý z južnej strany.

Dispozičné riešenie: zádverie, obývacia izba, kuchyňa + jedáleň, komora, pracovňa, šatník, WC, dve kúpeľne, pracovňa, technická miestnosť, spálňa, dve detské izby, chodba, terasa, skleník.

Z uličnej strany vo vzdialenosti 3 m od panelovej cesty je navrhnuté oplotenie z debniacich tvaroviek do výšky max. 1,78 m od úrovne terénu. Výplne medzi betónovými časťami tvoria brány z oceľových prvkov.

Technické údaje stavby:

- zastavaná plocha: 221,23 m²
- úžitková plocha: 184,02 m²

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nemôžu byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Pri uskutočňovaní stavby treba dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
3. Pri uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.
4. Stavba bude dokončená najneskôr do troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia.
5. Stavba bude uskutočnená svojpomocne, stavebný dozor nad jej uskutočnením bude vykonávať Ing. Ondrej Ostrožovič, A. Dubčeka 3567/11, Trebišov.
6. Zásobovanie stavby pitnou vodou - navrhovanou studňou umiestnenou za rodinným domom vo vzdialenosti 4 m.
7. Odkanalizovanie je navrhované kanalizačnou prípojkou do navrhovanej nepriepustnej žumpy, ktorá bude umiestnená za rodinným domom. Žumpu a kanalizačnú prípojkou vybudovať ako vodotesné objekty v zmysle STN 736782 - žumpy. Ich vodotesnosť zdokumentovať ku kolaudačnému konaniu. Obsah žumpy podľa potreby vyvážať oprávnenou organizáciou na ČOV.
8. Vykurovanie stavby = kotlom na biomasu a so zásobníkovým spôsobom ohrevu teplej vody so solárnym výmenníkom.
9. Napojenie na elektrickú energiu = navrhovanou NN prípojkou z poistkovej skrine SP do 100A osadenej na stĺpe el. vedenia, ktorý sa nachádza na pozemku parc. č. C KN 269/2. Navrhovaná el. prípojka bude umiestnená na parc. č. C KN 269/1, 269/2, 270, 461 a 475/6.
10. Dodržať podmienky Okresného úradu Trebišov, Pozemkový a lesný odbor v rozhodnutí č. OU-TV-PLO-2015/001266/TEL zo dňa 25.3.2015.
11. Dodržať podmienky VSD, a.s. vo vyjadrení č. 21058/2014/5100876396 zo dňa 11/23.12.2014 k projektovej dokumentácii a vo vyjadrení č. 21206/2014 k existencii siete.

12. Dodržať podmienky SPP distribúcia a.s. uvedené vo vyjadrení č. TD1078/MI/VI/2014 zo dňa 19.12.2014 k ochrane nachádzajúcich sa distribučných plynovodov z hľadiska prevádzkovateľa rozvodných plynárenských zariadení.
13. Stavebník, oprávnená osoba, či organizácia uskutočňujúca stavbu, ako aj vlastník stavby sú povinní:
- a/ umožniť orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaným znalcom vstupovať na stavenisko a do stavby, nazerať do dokumentácie a utvárať predpoklady pre výkon dohľadu,
 - b/ bezodkladne ohlásiť stavebnému úradu závady na stavbe, ktoré ohrozujú jej bezpečnosť, životy, či zdravie osôb, alebo môžu spôsobiť iné škody.
14. Pred zásahom do verejného priestranstva (cesta, chodník, zelený pás a pod.) požiada stavebník o povolenie obec resp. príslušný cestný orgán.
15. Pri kolaudačnom konaní predložiť doklady o zákonom zneškodnení, zhodnotení a využití celkového množstva odpadov, ktoré vznikli počas realizácie predmetnej stavby.
16. Odvádzanie zrážkových vôd zo strechy stavby zabezpečiť tak, aby nevnikali do konštrukcie stavby a nestekali na susedný pozemok.
17. Na uskutočnenie stavby je možné použiť iba vhodné stavebné výrobky v zmysle zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch.
18. S podaním návrhu na kolaudáciu stavby stavebník predloží doklad o zriadení vecného bremena v prospech stavebníka na uloženie a údržbu elektrickej prípojky na pozemky parc. čísla 269/1, 269/2, 270 evidované podľa registra „C“ KN v katastrálnom území Úpor, ktoré sú vo vlastníctve: Ing. Petra Lazára a Jany Lazárovej, Hlavná 138/35, Zemplínska Nová Ves – Úpor.
19. Stavebník oznámi tunajšiemu úradu termín začatia stavebných prác.
- Námietky účastníkov konania: neboli podané.

Odôvodnenie

Dňa 21.1.2015 podal navrhovateľ žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom – Krtkodom Zemplín“ na pozemku parc. č. C KN 475/6 vytvorenej z parc. č. E KN 1243/23 (LV č. 1027) GP č. 50/2014 zo dňa 29.10.2014 schváleným Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom dňa 6.11.2014 pod č. GI-361/14 v katastrálnom území Úpor, na ktorú bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 80/2015 zo dňa 25.2.2015 Obcou Zemplínska Nová Ves.

Nakoľko žiadosť spolu s prílohami neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad stavebné konanie dňa 28.1.2015 prerušil a vyzval stavebníka o doplnenie potrebných dokladov (právoplatné územné rozhodnutie).

Po predložení požadovaných dokladov stavebný úrad dňa 24.3.2015 oznámil začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a pretože stavebnému úradu sú dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania

42

a ústneho konania.

Stavebný úrad v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ust. § 62 a § 63 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane nie sú obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebné povolenie stratí platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť /§ 52 zákona č. 71/1967 Zb./.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na stavebný úrad – Obec Zemplínska Nová Ves.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Správny poplatok vo výške 50 € podľa zákona č. 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov bol zaplatený do pokladne ObÚ v Zemplínskej Novej Vsi.



Ing. Kamil Bodnár
starosta obce

Príloha pre navrhovateľa: 1x schválená proj. dokumentácia

Rozhodnutie sa doručí:

1. Marek Šlepkovský, Za potokom 124/1, Michalčany – 2x
2. Sused: Jozef Vernus, J. Jesenského 1400/8, Trebišov
3. Sused: Pavol Petro, Zemplínska Nová Ves, časť Úpor č. 108
4. Obec Zemplínska Nová Ves, Hlavná 182/51, Zemplínska Nová Ves
5. Ing. Peter Lazár, Hlavná 138/35, Zemplínska Nová Ves, časť Úpor
6. Jana Lazárová, Hlavná 138/35, Zemplínska Nová Ves, časť Úpor
7. Projektant: Ing. Martin Pribila, Pri Potoku 5/44, 6906 38 Rohožník
8. Stav. dozor: Ing. Ondrej Ostrožovič, A. Dubčeka 3567/11, Trebišov

Na vedomie:

9. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
10. Okresný úrad Trebišov, pozemkový a lesný odbor, Námestie Mieru 804/1, Trebišov
11. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
12. Okresný úrad Trebišov, katastrálny odbor, Nám. Mieru 1, Trebišov

Obec Zemplínska Nová Ves

Ul. Hlavná 182/51

076 16 Úpor



Podľa rozdeľovníka!

Váš list/zo dňa

Naše číslo
145/2019Vyšavuje/linka
Ing. Kačmerová/
056/6713323
0915840267

TOTO ROZHODNUTIE JE PRÁVOPLATNÉ

DŇA 27. 3. 2019

V ZEMPL. NOVEJ VSI, DŇA 28. 3. 2019

Zemplínska Nová Ves
26.3.2019

Vec: Marek Šlepkovský, Za potokom 124/1, Michalany - kolaudačné rozhodnutie

ROZHODNUTIE

Marek Šlepkovský, Za potokom 124/1, Michalany podal dňa 7.3.2019 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Rodinný dom – Krtkodom Zemplín“ v obci Zemplínska Nová Ves, katastrálne územie Úpor, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Zemplínska Nová Ves pod č. 37/2015 zo dňa 14.4.2015.

Obec Zemplínska Nová Ves, príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) prerokoval a posúdil návrh postupom podľa § 80 až § 81b stavebného zákona a na základe výsledkov kolaudačného konania podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby „Rodinný dom – Krtkodom Zemplín“ na pozemku registra KN-C parc. č. 475/8 o zastavanej ploche 188 m² (vytvorenej geometrickým plánom č. 63/2015 zo dňa 20.8.2015 z parc. č. 475/6) v katastrálnom území Úpor, ktorá bude slúžiť na bývanie.

Stavba obsahuje:

1. Rodinný dom - (zádverie, obývací izba, kuchyňa + jedáleň, komora, pracovňa, šatník, WC, kúpeľňa, práčovňa, technická miestnosť, spálňa, dve detské izby, chodba, terasa)
2. Vodovodnú prípojku + studňu
3. Kanalizačnú prípojku + žumpu
4. Elektrickú prípojku

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

1. Stavbu udržiavať v dobrom stavebnotechnickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac

u. Výplne medzi betónovými 14 k ochrane nachádzajúcich sa distribučných plynovodov z hľadiska

3. oprávnená osoba, či organizácia uskutočňujúca stavbu, ako aj vlastník stavby

gánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaným znalcom vstupovať na
lo stavby, nazerať do dokumentácie a určiť predpoklady pre výkon dohľadu,
e ohlásiť stavebnému úradu závažnú vadu na stavbe, ktoré ohrozujú jej bezpečnosť,
vie osôb, alebo môžu spôsobiť iné škody.

overenej stavebným úradom
 prípadné zmeny nemôžu byť
 hom do verejného priestranstva (cesta, chodník, zelený pás a pod.) požiada
 volenie obec resp. príslušný cestný orgán.

redpisy týkajúce sa bezpečného konaní predložiť doklady o zákonomnom zneškodnení, zhodnotení a využití
b na stavenisku. ožstva odpadov, ktoré vznikli počas realizácie predmetnej stavby.

ustanovenia vyhlášky č. 516 z 19. 12. 2001 o požiadavkách na bezpečnosť stavby a nestekali na susedný pozemok.

čenie stavby je možné použiť iba vhodné stavebné výrobky v zmysle zákona
o stavebných výrobkoch.

kov odo dňa nadobudnutia | o stavebných výrobkoch.

návrhu na kolaudáciu stavby stavebník predloží doklad o zriadení vecného
spech stavebníka na uloženie a údržbu elektrickej prípojky na pozemky parc.
9/2, 270 evidované podľa registra „C“ KN v katastrálnom území Úpor, ktoré sú
Ing. Petra Lazára a Jany Lazárovej, Hlavná 138/35, Zemplínska Nová Ves –

známi tunajšiemu úradu termín začatia stavebných prác.

ripojku do navrhovanej iníkov konania: neboli podané.

736782 - žumpy. Ich
mpy podľa potreby vyvážat

Odôvodnenie

podal navrhovateľ žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom –
 plin“ na pozemku parc. č. C KN 475/6 vytvorenej z parc. č. E KN 1243/23
 GP č. 50/2014 zo dňa 29.10.2014 schváleným Okresným úradom Trebišov,
 ktorým dňa 6.11.2014 pod č. G1-361/14 v katastrálnom území Úpor, na ktorú
 bolo prijaté rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 80/2015 zo dňa 25.2.2015 Obcou
 Trebišov.

N pripojkou z poisťkovej spoločnosti, ktorá bola založená v roku 2014 podľa č. 80/2015 zo dňa 25.2.2015 Obcou za na pozemku parc. č. 269/1, 269/2, 270, 461 v katastrálnom území Upor, na ktorú bolo rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 80/2015 zo dňa 25.2.2015 Obcou v súvislosti s prílohami neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie stavby, stavebný úrad stavebné konanie dňa 28.1.2015 prerušil a vyzval na predloženie potrebných dokladov (právoplatné územné rozhodnutie).

ozemkový a lesný odbor
č. 21058/2014/51008763
ni č. 21206/2014 k existen

predĺžila jej užívateľnosť (§ 86 stavebného zákona).

2. Počas užívania stavby musia byť dodržané platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.

3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu stavby a príslušné rozhodnutia uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva ju odovzdá novému nadobúdateľovi.

Námietky účastníkov konania: neboli podané.

Odôvodnenie

Dňa 7.3.2019 podal návrhovateľ a zároveň vlastník pozemku pod stavbou a príľahlých plôch, žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Rodinný dom = Krtkodom Žemplín“ v katastrálnom území Úpor.

Dňa 7.3.2019 stavebný úrad oznámil začatie kolaudačného konania a zároveň nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 26.3.2019.

Na miestnom zisťovaní bol predložený geometrický plán č. 63/2015 zo dňa 20.8.2015, energetický certifikát č. 118573/2018/11/015612008/EC zo dňa 30.1.2018, revízie správy elektr. zariadenia, potvrdenie o preskúšaní komína a ostatné prílohy vyplývajúce z podmienok stavebného povolenia.

Na konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Boli dodržané podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Užívaním stavby nie je ohrozený život, životné prostredie, ani zdravie osôb.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na stavebný úrad - Obec Zemplínska Nová Ves, Obecný úrad Zemplínska Nová Ves, Hlavná 182/51, 076 16 Úpor.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov vo výške 35 € bol zaplatený do pokladne Obecného úradu Zemplínska Nová Ves.



Ing. Kamil Bodnár
starosta obce

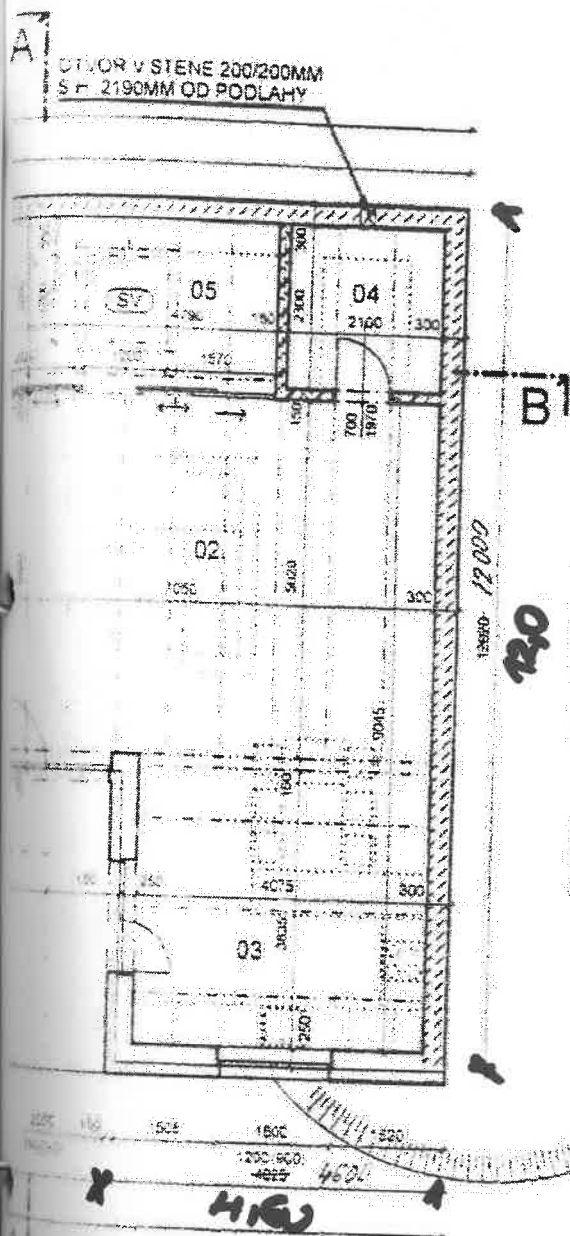
Doručí sa:

1. Marek Šlepkovský, Za potokom 124/1, Michaľany

Na vedomie:

2. Projektant: Ing. Martin Pribila, Pri Potoku 5/44, 6906 38 Rohožník
3. Stav. dozor: Ing. Ondrej Ostrožovič, A. Dubčeka 3567/11, Trebišov

Štefan Hudáček



LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č. M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA [m ²]	POD	STE	STR
01	ZADVERIE	5,65	C	A.E	
02	OBYVACIA IZBA	35,76	A	A.F	
03	KUCHYŇA + JEDALEN	16,28	A	A.D	
04	KOMORA	4,82	C	A	
05	PRACOVŇA	11,73	C	A	
06	ŠATNÍK	6,2	C	A	
07	WC	1,08	B	B.A	
08	KUPELŇA	6,93	B	B.C	
09	PRACOVŇA	5,21	B	B.A	
10	TECHNICKÁ MIESTNOST	9,73	B	B.A	
11	KUPELŇA	4,95	B	B.C	
12	SPALŇA	11,92	A	A.F	
13	DETSKÁ IZBA	11,62	A	A.F	
14	DETSKÁ IZBA	11,58	A	A.F	
15	CHODBA	16,57	A	A.F	
CELKOVÁ PLOCHA MIESTNOSTI		160,34			

16	TERASA	65,4	D	G	
17	SKLENIK	23,68		G	
		89,08			

LEGENDA POVRCHOV :

PODLAHY (POD)

- A - DREVENÁ PODLAHA
- B - KERAMICKÁ DLAŽBA
- C - EPOXIDOVÁ PODLAHA
- D - ZÁMKOVÁ DLAŽBA

STENY (STE)

- A - SADROVÁ OMIETKA
- B - KERAMICKÝ OBKLAD VÝŠKA OD PODLAHY 1500MM
- C - KERAMICKÝ OBKLAD VÝŠKA OD PODLAHY 2000MM
- D - KERAMICKÝ OBKLAD 500MM VÝŠKA OD PODLAHY 850MM
- E - KERAMICKÝ SOKEL VÝŠKA OD PODLAHY 75MM
- F - DREVENÁ LIŠTA
- G - EXTERIÉROVÁ OMIETKA

ekoing
domy a budúcnosť

PRI POTOKU 5/44, ROHOŽNÍK 906 05
MOBIL 0908 456 963 email info@ekoing.sk

AUTOR:	ING. STANISLAV VANEK	DRUH DOK.	PSpSP
ZODPOV. PROJEKTANT:	ING. MARTIN FRIEJA	Č. ZAKAZKY	
VYPRACOVAL:	ING. MATEJ KOLODY	FORMAT	2 A4
AKCIA	KRTKODOM ZEMPLIN	DATUM DOK.	08.2014
	ZEMPLINSKA NOVA VES. PARCELA 1243/23	MIERKA	1:100
OBJEKT	OBJEKT 01 - RODINNÝ DOM	PROFESIA	STAVEBNÉ RIEŠENIE
OBSAH	PODORYS 1 NP	VÝHĽAD	SEK. C PRIL.
INVESTOR	LUCIA ŠLEPKOVSKÁ ZAPOTOKOM 124/1, 070 14 MICHALANY		E01 3

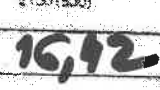
10.000

123.534

m² m



48



OBVODOVÉ MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 25
- MURIVO 250 MM TEHLA POROTHERM (375x250x238MM) NA PENU POROTHERM Profi DRYFIX extra

VNÚTORNE MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 11,5
- MURIVO 115 MM TEHÁL POROTHERM (500x115x238 MM) NA PENU POROTHERM Profi DRYFIX extra

PRIEČKOVÉ MURIVO ZO SADROKARTONOVEJ KONŠTRUKCIE - SUCHÁ PREVÁDZKA
- SDK DOSKA 12,5MM (RB); MINERÁLNA IZOLÁCIA 100MM; SDK DOSKA 12,5MM(RB) $R_w = 47dB$

KOMINOVÉ TELESO SCHIEDEL UNI 20

ŽELEZOBETONOVÁ KONŠTRUKCIA

VODOSTAVEBNÝ BETÓN S VYSTUŽOU

SVETLIK MEDIDERMA THERMOPLAN 1200X1200MM

OVETRVANIE MIESTNOSTI 04.08 BUDE RIEŠENÉ POTRUBIOM Ø 150MM VYVEDENIM NAD UROVEŇ TERÉNU STRECHY 600MM.
REKUPERAČIA VZDUCHU INTERIERU BUDE ODVÁDZANÁ DO PRIESTORU SKLENÍKA 17.A ODTIAL DO EXTERIERU

SCHVALUJE

C.J.: 000000

ជំពូក៖

podpis:



Celkový pohľad na rodinný dom od cesty



Celkový pohľad na rodinný dom od cesty



Bočný pohľad na rodinný dom od dvora



Bočný pohľad na rodinný dom od dvora



Zadný pohľad na rodinný dom od záhrady



Zadný pohľad na rodinný dom od dvora



Bočný pohľad na rodinný dom od dvora



Bočný pohľad na rodinný dom od dvora



Studňa



Spevnené plochy - chodník



Žumpa



Vodovodná prípojka





Hlavná stránka > Reality > Trebišov - Úpor

 Zobrazených 1-2 inzerátov z 2

 Nové inzeráty e-mailom

Cena Lokalita Zobrazenie



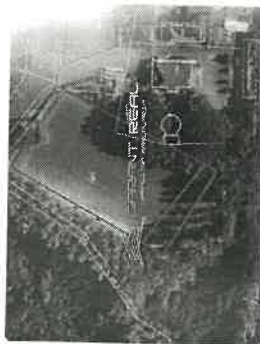
Exkluzívne na predaj zachovalý rodinný dom v obci Úpor - [18.2. 2025]

Rezervované!!! Exkluzívne ponúkame na predaj poschodový, zachovalý rodinný dom v pokojnej časti obce Úpor. Tento dom je ideálnym miestom pre rodinu, ktorá hľadá pohodlné bývanie v tichom prostredí. Nehnuteľnosť ponúka dostatok priestoru, súkromia a kvalitné zázemie pre pohodlný život. Rozloha ...

Trebišov
076 16

407 x

99 900 €



Trebišov
076 16

139 x

15 000 €

Predaj - pozemok 8000 m2, Zemplínska Nová Ves, okr. Trebišov - [5.3. 2025]

Ponúkame na predaj rovinatý pozemok o výmere 8000 m2 v centre obce Zemplínska Nová Ves, časť Úpor, okr. Trebišov, VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE: - pozemok je rovinatý sčasti zalesnený v zadnej časti - pozemok je presne vymieraný v teréne, jedná sa parcelu registra "C" - zdroj el. energie, plynu, v ...

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. Spr. 3444/93 zo dňa 6.10.1993 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 912611.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 29/2025 znaleckého denníka. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. 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.

Ing. Ondrej Ostrožovič
A.Dubčeka 3567/11
075 01 Trebišov

Ing. OSTROŽOVIČ Ondrej
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
ODVETVIE POZEMNÉ STAVBY
A ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ
EVIDENČNÉ ČÍSLO ZNALCA 912611
A. DUBČEKA 3567/11, 075 01 TREBISOV
Tel./Fax: 0586 672 6844, Mobil: 0905 000 000

