

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

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda č. 10, 040 01 KOŠICE

Číslo spisu (objednávky): objednávka 057/2025 z 29.10.2025



ZNALECKÝ POSUDOK 110/2025

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, evidovanej na

liste vlastníctva č. 1366, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1478 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 534 m²

- 1479 - záhrada o výmere 1083 m²

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

Počet strán (z toho príloh) : 51 (24)

Počet vyhotovení : 3

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478.....	6
2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ	11
2.2.1 Garáž na parc. 1479, neevidovaná v katastri nehnuteľnosti	11
2.3 PRÍSLUŠENSTVO	12
2.3.1 Drobná stavba: Hospodárska budova za domom na parc. 1478	12
2.3.2 Plot: plot od ulice na parc. 1478.....	14
2.3.3 Plot: nový plot od ulice na parc. 1478	15
2.3.4 Plot: plot záhrady od ulice na parc. 1479.....	15
2.3.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody do domu na parc. 1478	16
2.3.6 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 1478.....	17
2.3.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 1478.....	17
2.3.8 Vonkajšia úprava: spevnená plocha - chodník domu na parc. 1478	18
2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha dvora na parc. 1478	18
2.3.10 Vonkajšia úprava: podzemná pivnica v záhrade na parc. 1479	19
2.3.11 Vonkajšia úprava: prístrešok pri vstupe do domu na parc. 1478	19
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	20
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	20
3.1 STAVBY	22
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	22
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	22
3.2 POZEMKY	24
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	24
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO Veľké Kapušany.....	24
III. ZÁVER	26
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	26
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	26
IV. PRÍLOHY	27
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	51

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, evidovanej na

liste vlastníctva č. 1366, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1478 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 534 m²

- 1479 - záhrada o výmere 1083 m²

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

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 20.11.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.11.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 057/2025 z 29.10.2025

- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 29.10.2025

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 20.11.2025

- fotodokumentácia z 20.11.2025

- list vlastníctva č. 1366 z 19.11.2025 vydaný katastrálnym portálom k domu s pozemkom

- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 19.11.2025 vydaná katastrálnym portálom k domu s pozemkom

- kopia z katastrálnej mapy n podklade ortofotomapy z 19.11.2025 vydaná katastrálnym portálom k parc. CKN 1478

- kopia z katastrálnej mapy n podklade ortofotomapy z 19.11.2025 vydaná katastrálnym portálom k parc. CKN 1479

- darovacia zmluva z r. 2003 ako doklad o nadobudnutí nehnuteľnosti

- Rozhodnutie Výst. 819/1964 z 26.02.1964o súhlase s prevodom predmetnej nehnuteľnosti

- Rozhodnutie Výst. 24/68 z 24.04.1968 k prístavbe k rodinnému domu

- situácia so schematickým pôdorysom rodinného domu č.s. 889 vyhotovený znalcom pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 3/2025 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2025 - 4,014.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1366 vydaný Katastrálnym portálom dňa 19.11.2025

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1478 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 534 m²

- 1479 - záhrada o výmere 1083 m²

B. Vlastníci:

- **4 Dančo Csaba (15.02.1965), Vojanská 889/33, Veľké Kapušany, PSČ 079 01, SR, v celosti**

C. Ľarchy:

- 4 Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO 00 151 653) - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam zo dňa 12.01.2017 na rodinný dom č.s. 889 na parcele C KN 1478 bez výmery a na parcely C KN 1478, 1479 - V 905/2016 - čz 34/2017

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.11.2025 o 14.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účasti vlastníka Csaba Danča, spoluužívateľa domu Petra Sabadoša a znalca. Prítomní mi nehnuteľnosť riadne sprístupnili, umožnili mi jej obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Zároveň mi poskytli doklady k nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v prílohách k znaleckému posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavieb mi nebola poskytnutá žiadna. Jednoduchý pôdorys ohodnocovaných stavieb vyhotovený znalcom pri obhliadke sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a zodpovedá skutkovému stavu.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu:

- prístavba verandy k rodinnému domu nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy a neboli mi od nej predložené žiadne stavebnoprávne doklady
- garáž samostatne stojaca vo dvore nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy a neboli mi od nej predložené žiadne stavebnoprávne doklady.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 889 na parc. CKN 1478

- hospodárska budova za domom na parc. CKN 1478

- samostatne stojaca garáž v záhrade na parc. CKN 1479

- plot od ulice na parc. CKN 1478

- plot od ulice na parc. CKN 1478 a 1479

- plot záhrady na parc. CKN 1479

- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. CKN 1478 a 1479

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1478 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 534 m²
- 1479 - záhrada o výmere 1083 m²

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

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

<https://www.vkapusanv.sk/uzemny-plan.html>

Plocha predmetného územia je v územnom pláne charakterizovaná ako "plochy rodinných domov".

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 889 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 1478 v k.ú. mesta Veľké Kapušany, okres Michalovce. Situovaný je na okraji mesta v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, typických pre danú lokalitu, prístupný z verejnej komunikácie pred domom na jeho severnej strane. V danej časti mesta je možnosť napojenia všetky inžinierske siete. Dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, verejný vodovod, zemný plyn a na verejnú kanalizáciu. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne užívaná vlastníkom s rodinou.

Terajší vlastník dom nadobudol darovaním v r. 2003. Rodinný dom podľa predložených dokladov bol daný do užívania v r. 1964, prístavba v zadnej časti domu bola zrealizovaná v r. 1971.

Technický popis vyhotovenia stavby:

Základy betónové s vodorovnou izoláciou, murivo suterénu z monolitického betónu, I.NP murované z tvárnic hr. 30-40 cm, priečky tehlové, strop suterénu železobetónový monolitický, nad I.NP trámový drevený s podhlľadom, krov strechy je drevený sedlový pôvodný, strešná krytina je poplastovaný profilovaný plech z r. 2007, klampiarske konštrukcie sú z poplastovaného plechu z r. 2007, okná sú plastové s izolačným dvojsklom z r. 2007, dvere drevené dýhované, vstupné plastové z r. 2007, podlahy obytných miestností plávajúce laminátové z r. 2007, ostatné miestnosti keramická dlažba z r. 2007, vykurovanie ústredné na zemný plyn z r. 2007, radiátory plechové panelové, v kúpeľni je keramické umývadlo so skrinkou s pákovou batériou, WC typu Geberit, samostatná sprcha s pákovou batériou, v celej kúpeľni je keramický obklad, kuchyňa má štandardnú kuchynskú linku 3,20 m s nerezovým drezom s pákovou batériou, plynová varná doska, pod ktorou je elektrická rúra, nad šporákom je odsávač pár, okolo linky je keramický obklad, kuchyňa je z r. 2016, zdrojom teplej vody je zásobníkový ohrievač v komore, rozvod vody z PPR potrubia, elektroinštalácia svetelná aj motorická z r. 2016, v rozvádzači sú ističe, v dome je rozvod zemného plynu z r. 1986.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, je čiastočne podpivničený, dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlažia, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

Dispozícia je zrejmä z priloženého pôdorysu podlažia.

Prístavba z roku 1971

Dispozične má suterén pod prístavbou k domu dve miestnosti, kotolňu a sklad.

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejmä z priloženého pôdorysu podlažia, prízemie pôvodnej časti domu má vstup z dvora, chodbu, tri izby, kuchyňu, komoru a kúpeľňu.

Prístavba z roku 1971

Prístavba k domu z r. 1971 má chodbu a jednu zadnú izbu.

Prístavba z roku 2022

Prístavba k domu z r. 2022 má vstupnú verandu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1964	1,2*()	0	
1. PP	1971	1,2*(3,56*3,23+3,17*2,70)	24,072	
Spolu 1. PP			24,07	120/24,07=4,985
1. NP	1964	10,20*11,70	119,34	
1. NP	1971	3,60*3,75+4,10*4,60	32,36	
1. NP	2022	2,20*2,20	4,84	
Spolu 1. NP			156,54	120/156,54=0,767

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	52 0
3	Podmurovka		
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	11 0
4	Murivo		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	73 5
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	16 0
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	40 0
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové	-	76 0
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	57 5
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	57 0
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	-	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	26 0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	-	18 5
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	19 0
	17.8 zvlakové	110	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	53 0
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
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)	-	35 5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	15 0

	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	48 0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	28 0
	25.2 svetelná	155	-
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	4090	6495

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	-	25
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	-	12 0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	15 0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	-	17 6
37	Vnútorňé vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	-	80
40	Vnútorňé obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	24 0
	Spolu	155	1191

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 4,014$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	(4090 + 155 * 4,985)/30,1260	161,41
1. NP	(6495 + 1191 * 0,767)/30,1260	245,92

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia som previedol analytickou metódou z dostupných údajov so stanovením predpokladanej životnosti určenej odborným odhadom znalca s ohľadom na vek, technický stav, použité stavebné konštrukcie a mieru údržby. Pôvodný rodinný dom bol daný do užívania v r. 1964, prístavba je z r. 1971, zásadná rekonštrukcia a modernizácia domu bola prevedená v r. 2007 a 2016. Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i \cdot O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	7,27	34,86	2,53
2	Zvislé konštrukcie	14,65	43,57	6,38
3	Stropy	11,03	43,57	4,81
4	Zastrešenie bez krytiny	6,90	55,45	3,83
5	Krytina strechy	6,84	30,00	2,05
6	Klampiarske konštrukcie	1,08	32,73	0,35
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,53	13,85	0,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,12	20,00	0,62
9	Vnútorné keramické obklady	1,38	22,50	0,31
10	Schody	2,55	76,25	1,94
11	Dvere	2,48	27,69	0,69
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,63	27,69	1,84
14	Povrchy podláh	6,15	37,50	2,31
15	Vykurovanie	6,04	51,43	3,11
16	Elektroinštalácia	6,52	23,68	1,54
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,32	25,71	0,34
19	Vnútorná kanalizácia	0,30	20,00	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,48	78,00	0,37
21	Ohrev teplej vody	0,78	30,00	0,23
22	Vybavenie kuchýň	6,07	39,13	2,38
23	Hygienické zariadenia a WC	1,98	20,00	0,40
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,90	30,00	0,27
Opotrebenie				37,13%
Technický stav				62,87%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1964		
Východisková hodnota	$161,41 \text{ €/m}^2 \cdot 24,07 \text{ m}^2 \cdot 4,014 \cdot 0,95$	14 816,43
Technická hodnota	$62,87\% \text{ z } 14\,816,43$	9 315,09
1. NP z roku 1964		
Východisková hodnota	$245,92 \text{ €/m}^2 \cdot 156,54 \text{ m}^2 \cdot 4,014 \cdot 0,95$	146 798,00
Technická hodnota	$62,87\% \text{ z } 146\,798,00$	92 291,90

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	14 816,43	9 315,09
1. nadzemné podlažie	146 798,00	92 291,90
Spolu	161 614,43	101 606,99

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc. 1479, neevidovaná v katastri nehnuteľnosti

POPIS STAVBY

Samostatne stojaca garáž na parc. 1479, neevidovaná v katastri nehnuteľnosti, jednoduchá murovaná jednopodlažná stavba z tvárnic hr. 30 cm, strop nie je, iba podbitie krovu, krov pultový, krytina falcovaný pozinkovaný plech, podlaha cementový poter, vonkajšia omietka striekaný brizolit, vnútorná vápennocementová hladká, okno jednoduché drevené, vrata plechové otváracie, elektroinštalácia svetelná, na streche sú klampiarske konštrukcie, bez ďalšieho vybavenia. V čase obhliadky stavba bola užívaná ako garáž.

Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - pultový; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozične má podlažie jednu miestnosť určenú na garážovanie osobného auta.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1978	5,35*4,05	21,67	18/21,67=0,831

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185

13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4445

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,014$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4445 + 295 * 0,831) / 30,1260$	155,68

TECHNICKÝ STAV

Garáž na základe prehlásenia vlastníka postavená v r. 1978, s čiastočne zanedbanou údržbou, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 60 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$155,68 \text{ €/m}^2 * 21,67 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	12 864,49
Technická hodnota	41,25% z 12 864,49	5 306,60

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Drobná stavba: Hospodárska budova za domom na parc. 1478****POPIS STAVBY**

Hospodárska budova samoatane stojaca za domom, jednoduchá jednopodlažná murovaná stavba, strop trámčekový s podhl'adom z OSB diesiek, krov hambáľkový, krytina pálená jednoduchá pôvodná, podlaha je betónová, omietky hladké, okno drevené jednoduché, dvere hladké, elektroinštalácia svetelná, bez ďalšieho vybavenia. V čase obhliadky stavba bola užívaná ako sklad.

Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Dispozične má podlažie jednu miestnosť, v čase obhliadky slúžila ako sklad. Chlievky k budove boli zbúrané.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1964	4,76*4,37	20,8	18/20,8=0,865

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4035

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4035 + 0 * 0,865)/30,1260$	133,94

TECHNICKÝ STAV

Hospodárska budova za domom, podľa miestnych zistení postavená v r. 1964, v technickom stave primeranom veku, so základnou údržbou, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 80 rokov, opotrebenie som určil lineárnou metódou. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1964	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,94 \text{ €/m}^2 * 20,80 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	10 623,67
Technická hodnota	$23,75\% \text{ z } 10\,623,67$	2 523,12

2.3.2 Plot: plot od ulice na parc. 1478

Plot od ulice na severnej hranici parc. 1478 a z časti na západnej hranici pred domom, betónový základ, podmurovka betónová, plot z oceľových profilov v oceľových rámoch, výšky výplne 0,90 m, celková dĺžka plotu bez vrát a vrátok 15,40 m, výška výplne 0,90 m, v plote sú 1x oceľové vráta a 1x vrátka z oceľových profilov na oceľovej konštrukcii, predpoklad zriadenia v r. 1975, technický stav primeraný veku, jeho predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 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	15,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	13,86m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $5,10 + 10,30 = 15,40 \text{ m}$ Pohľadová plocha výplne: $15,40 * 0,90 = 13,86 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$ 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 ulice na parc. 1478	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,40 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 13,86 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	5 375,50
Technická hodnota	$16,67\% \text{ z } 5\,375,50 \text{ €}$	896,10

2.3.3 Plot: nový plot od ulice na parc. 1478

Plot od ulice Janka Kráľa na východnej hranici parc. 1478 a z časti na parc. 1479, betónový základ okolo stĺpikov, bez podmurovky, plot z poplastovaného plechu na oceľových stĺpikoch, výšky výplne 2,00 m, celková dĺžka plotu 42,00 bm, predpoklad zriadenia v r. 2020, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	42,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	84,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu:

42,00 m

Pohľadová plocha výplne:

 $42,00 \cdot 2,00 = 84,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,014$

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 [%]
nový plot od ulice na parc. 1478	2020	5	35	40	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(42,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 84,00\text{m}^2 \cdot 20,28 \text{ €/m}^2) \cdot 4,014 \cdot 0,95$	7 399,33
Technická hodnota	$87,50 \% \text{ z } 7\,399,33 \text{ €}$	6 474,41

2.3.4 Plot: plot záhrady od ulice na parc. 1479

Plot od ulice Janka Kráľa na východnej hranici parc. 1479v záhrade, betónový základ okolo stĺpikov, bez podmurovky, plot z vlnitého pozinkovaného plechu na oceľových stĺpikoch, výšky výplne 2,00 m, celková dĺžka plotu 57,00 bm, predpoklad zriadenia v r. 1975, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	57,00m	170	5,64 €/m

Spolu:				5,64 €/m
3. Výplň plotu:				
z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	114,00m ²	611		20,28 €/m

Dĺžka plotu: 57,00 m
Pohľadová plocha výplne: $57,00 \times 2,00 = 114,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 záhrady od ulice na parc. 1479	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(57,00 \text{ m} \times 5,64 \text{ €/m} + 114,00 \text{ m}^2 \times 20,28 \text{ €/m}^2) \times 4,014 \times 0,95$	10 041,94
Technická hodnota	16,67 % z 10 041,94 €	1 673,99

2.3.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody do domu na parc. 1478

Prípojka vody z vodomernej šachty vo dvore do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 20,00 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 1985, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody do domu na parc. 1478	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} \times 59,09 \text{ €/bm} \times 4,014 \times 0,95$	4 506,56
Technická hodnota	20,00 % z 4 506,56 €	901,31

2.3.6 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 1478

Vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, betónová monolitická, celkom 1,87 m³ obstavaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 1985, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,30 = 1,87 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 na parc. 1478	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,87 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,014 \cdot 0,95$	1 813,17
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,813,17 \text{ €}$	362,63

2.3.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 1478

Prípojka kanalizácie z domu cez dvor do verejnej kanalizácie, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 11,00 m, kameninová DN 125, predpoklad zriadenia v r. 1975, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 11,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 1478	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 281,04
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 1\,281,04 \text{ €}$	213,55

2.3.8 Vonkajšia úprava: spevnená plocha - chodník domu na parc. 1478

Spevnená plocha okolo domu - chodník od ulice do domu, betónová dlažba, celkom cca. 37,70 m², predpoklad zriadenia v r. 2012, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,10 * 3,25 + 16,25 * 1,10 = 37,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 [%]
spevnená plocha - chodník domu na parc. 1478	2012	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$	1 909,15
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,909,15 \text{ €}$	1 412,77

2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha dvora na parc. 1478

Štrková spevnená plocha vo dvore na parc. 1478, celkom cca. 68,00 m², predpoklad zriadenia v r. 2020, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$4,00 \cdot 17,00 = 68 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
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 [%]
spevnená plocha dvora na parc. 1478	2020	5	25	30	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,014 \cdot 0,95$	2 624,16
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 2\,624,16 \text{ €}$	2 186,71

2.3.10 Vonkajšia úprava: podzemná pivnica v záhrade na parc. 1479

Podzemná pivnica v záhrade, celkom cca. $19,14 \text{ m}^3$ obstaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 1975, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	825 4 Podzemná pivnica
Kód KS:	1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2:	1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod:	14.1. Maloplošné pivnice
Položka:	14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek:	$3,00 \cdot 2,90 \cdot 2,20 = 19,14 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
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 [%]
podzemná pivnica v záhrade na parc. 1479	1975	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,14 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 4,014 \cdot 0,95$	7 473,82
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 7\,473,82 \text{ €}$	3 736,91

2.3.11 Vonkajšia úprava: prístrešok pri vstupe do domu na parc. 1478

Prístrešok pri dome nad vstupnou terasou zo zámkovej dlažby, jednoduchá drevená konštrukcia so zastrešením z trapézového plechu, celková plocha cca. $7,92 \text{ m}^2$, zriadený v r. 2018, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou - pergola.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:**

Pergola

Kód KS:

2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**Kategória:**

22. Pergola

Bod:

22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:1870/30,1260 = 62,07 €/m² ZP**Počet merných jednotiek:**3,30*2,40 = 7,92 m² ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 4,014**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 pri vstupe do domu na parc. 1478	2018	7	23	30	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,92 m ² ZP * 62,07 €/m ² ZP * 4,014 * 0,95	1 874,60
Technická hodnota	76,67 % z 1 874,60 €	1 437,26

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478	161 614,43	101 606,99
Garáž na parc. 1479, neevidovaná v katastri nehnuteľností	12 864,49	5 306,60
Hospodárska budova za domom na parc. 1478	10 623,67	2 523,12
Ploty		
plot od ulice na parc. 1478	5 375,50	896,10
nový plot od ulice na parc. 1478	7 399,33	6 474,41
plot záhrady od ulice na parc. 1479	10 041,94	1 673,99
Celkom za Ploty	22 816,77	9 044,50
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody do domu na parc. 1478	4 506,56	901,31
vodomerná šachta na parc. 1478	1 813,17	362,63
prípojka kanalizácie na parc. 1478	1 281,04	213,55
spevnená plocha - chodník domu na parc. 1478	1 909,15	1 412,77
spevnená plocha dvora na parc. 1478	2 624,16	2 186,71
podzemná pivnica v záhrade na parc. 1479	7 473,82	3 736,91
prístrešok pri vstupe do domu na parc. 1478	1 874,60	1 437,26
Celkom za Vonkajšie úpravy	21 482,50	10 251,14
Celkom:	229 401,86	128 732,35

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

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

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v meste Veľké Kapušany v lokalite IBV na nároží ulíc Vojanská a Janka Kráľa. Pozemok je oplotený od susedov aj od ulice. Prístup k domu je priamo z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je štátnou cestou II. triedy č. 552 a z verejnej miestnej komunikácie - ulice Janka Kráľa na východnej strane pozemku, z ktorej je vstup do garáže samostane stojacej vo dvore. Dom je napojený na verejný rozvod elektro, vodovod z verejného vodovodu, verejnú kanalizáciu a na zemný plyn. Lokalita, v ktorej sa rodinný dom nachádza patrí medzi priemerné lokality v meste v rámci realitného trhu.

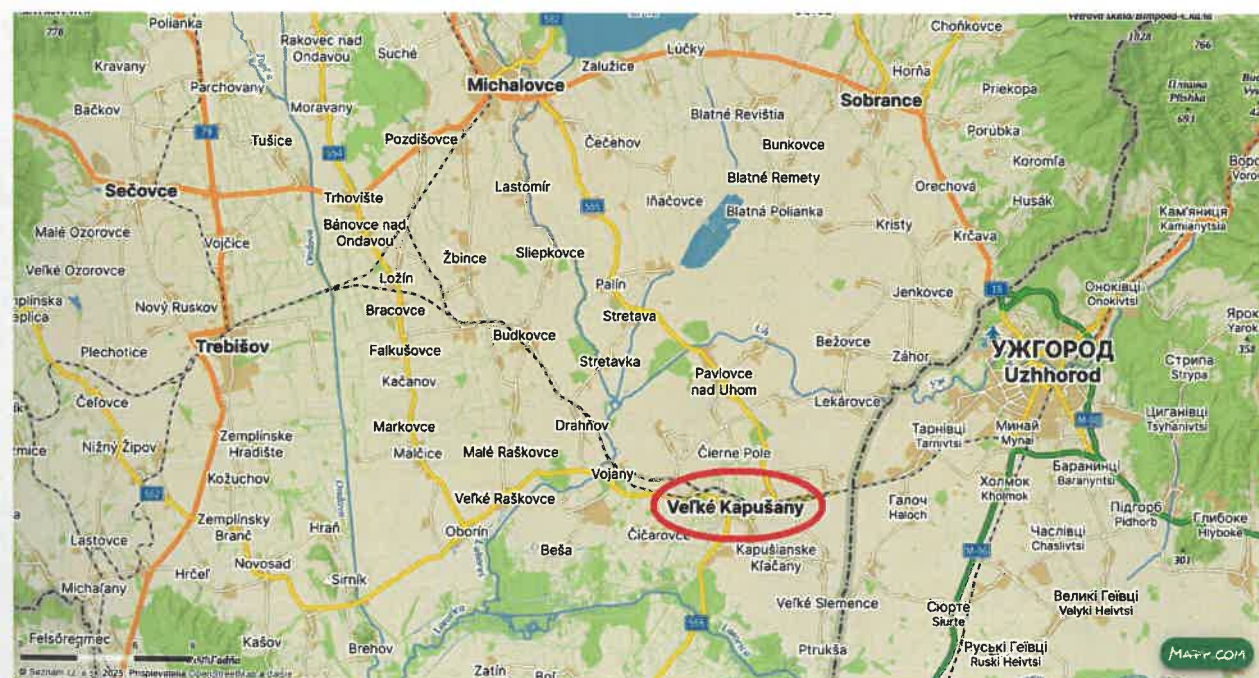
Mesto **Veľké Kapušany** leží vo Východoslovenskej nížine medzi riekami Uh, Latorica a Laborec a je centrom novodobého mikroregiónu Použie. Prechádzajú ním cesty II/552 a II/555, ako aj železničná trať Bánovce nad Ondavou – Veľké Kapušany, s ktorou súbežne vedie širokorozchodná trať na Ukrajinu. Mesto leží 25 km juhovýchodne od Michaloviec, 27 km východne od Trebišova, 16 km severne od Kráľovského Chlmca a 17 km juhozápadne od Užhorodu. Južne od Veľkých Kapušian tečie rieka Latorica. Táto rieka, predstavuje hranicu medzi okresmi Michalovce a Trebišov. Počet obyvateľov mesta sa pohybuje okolo 8.500, mesto má kompletne občianske vybavenie na úrovni stredne veľkého mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky slúžil svojmu účelu, bol riadne obývaný. V budúcnosti je možné dom využívať iba na obytné účely. Rodinný dom so stavom v čase obhliadky a použitými stavebnými materiálmi spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

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



Širšie vzťahy mesta Veľké Kapušany



Mapa mesta s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa lokality s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v ostatných mestách hodnotou 0,30-0,40 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciácie nezohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach v lokalite je porovnateľný s ponukou, nehnuteľnosť je situovaná v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov na okraji mesta Veľké Kapušany v okrese Trebišov, nehnuteľnosť má základnú údržbu spojenú s výmenou prvkov krátkodobej životnosti, v čase obhliadky bola riadne užívaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov, prevádzkových stavieb a občianskeho vybavenia, príslušenstvo k nehnuteľnosti s priaznivým vplyvom na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, nehnuteľnosť so stavom v čase obhliadky spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania, nezamestnanosť v meste je okolo 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na sever a východ, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v meste je možnosť dopravy vlakom a autobusom, mesto má okolo 8.500 obyvateľov, má kompletnú občiansku vybavenosť na úrovni menšieho mesta, v okolí nad 1 km sú prírodné lokality - lesy, v okolí nehnuteľnosti je zvýšená hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,193	5	0,97
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,350	7	2,45

	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	83,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 83,8 / 180$	0,466
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 128\,732,35 \text{ €} * 0,466$	59 989,28 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO Veľké Kapušany****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1478 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 534 m²
- 1479 - záhrada o výmere 1083 m²

sa nachádzajú v zastavanom území mesta Veľké Kapušany v okrese Michalovce s počtom obyvateľov okolo 8.500. Parcela 1478 je zastavaná rodinným domom, vedľajšími stavbami a tvorí dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, parcela 1479 tvorí záhradu za rodinným domom. Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie na severnej strane pozemku, ktorá je štátnou cestou II. triedy č. 552 a z miestnej komunikácie východnej strane pozemku - ulice Janka Kráľa, z ktorej je vstup do garáže vo dvore. Pozemky majú priamu možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, zemný plyn, elektrickú energiu a telekomunikačné rozvody. Lokalita sa nachádza na okraji mesta v zmiešanej lokalite rodinných domov, prevádzkových stavieb a občianskeho vybavenia. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu mesta s bežným záujmom v porovnaní s ponukou porovnateľných nehnuteľností, resp. pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1478	zastavaná plocha a nádvorie	534,00	1/1	534,00
1479	záhrada	1083,00	1/1	1083,00
Spolu výmera				1 617,00

Obec:

Veľké Kapušany

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>zmiešaná lokalita okraja mesta Veľké Kapušany s počtom obyvateľov okolo 8.500</i>	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia, prevádzkové stavby a občianske vybavenie</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia vlakovej aj autobusovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Michalovce cca. 25 km</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby samostatne stojacích rodinných domov, v blízkosti prevádzkových stavby aj občianske vybavenie</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>mierne zvýšený záujem o porovnateľné pozemky v lokalite</i>	1,65
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,65 * 1,00$	3,0405
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,0405$	15,14 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1478	$534,00 \text{ m}^2 * 15,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 084,76
parcela č. 1479	$1 083,00 \text{ m}^2 * 15,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 396,62
Spolu		24 481,38

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, evidovanej na

liste vlastníctva č. 1366, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1478 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 534 m²

- 1479 - záhrada o výmere 1083 m²

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

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, evidovanej na

liste vlastníctva č. 1366, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1478 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 534 m²

- 1479 - záhrada o výmere 1083 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 84.500.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478	47 348,86
Garáž na parc. 1479, neevidovaná v katastri nehnuteľnosti	2 472,88
Hospodárska budova za domom na parc. 1478	1 175,77
Ploty	
plot od ulice na parc. 1478	417,58
nový plot od ulice na parc. 1478	3 017,08
plot záhrady od ulice na parc. 1479	780,08
Spolu za Ploty	4 214,74
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody do domu na parc. 1478	420,01
vodomerná šachta na parc. 1478	168,99
prípojka kanalizácie na parc. 1478	99,51
spevnená plocha - chodník domu na parc. 1478	658,35
spevnená plocha dvora na parc. 1478	1 019,01
podzemná pivnica v záhrade na parc. 1479	1 741,40
prístrešok pri vstupe do domu na parc. 1478	669,76
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 777,03
Spolu stavby	59 989,28

Pozemky	
Pozemok v ZÚO Veľké Kapušany - parc. č. 1478 (534 m ²)	8 084,76
Pozemok v ZÚO Veľké Kapušany - parc. č. 1479 (1 083 m ²)	16 396,62
Spolu pozemky (1 617,00 m²)	24 481,38
Všeobecná hodnota celkom	84 470,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	84 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatštyritisícpäťsto Eur	

V Trebišove, dňa 26.11.2025

Ing. Miroslav Vaško



IV. PRÍLOHY

- objednávka 057/2025 z 29.10.2025
- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 29.10.2025
- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 20.11.2025
- fotodokumentácia z 20.11.2025
- list vlastníctva č. 1366 z 19.11.2025 vydaný katastrálnym portálom k domu s pozemkom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 19.11.2025 vydaná katastrálnym portálom k domu s pozemkom
- kopia z katastrálnej mapy n podklade ortofotomapy z 19.11.2025 vydaná katastrálnym portálom k parc. CKN 1478
- kopia z katastrálnej mapy n podklade ortofotomapy z 19.11.2025 vydaná katastrálnym portálom k parc. CKN 1479
- darovacia zmluva z r. 2003 ako doklad o nadobudnutí nehnuteľnosti
- Rozhodnutie Výst. 819/1964 z 26.02.1964o súhlase s prevodom predmetnej nehnuteľnosti
- Rozhodnutie Výst. 24/68 z 24.04.1968 k prístavbe k rodinnému domu
- situácia so schematickým pôdorysom rodinného domu č.s. 889 vyhotovený znalcom pri obhliadke

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2025**Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478 s pozemkom v k.ú. Veľké Kapušany**

Ulica pred domom v smere na východ



Pohľad na dom z ulice od suseda



Pohľad na dom z ulice



Vstup do dvora z ulice



Plot od ulice pred domom



Regulátor plynu pred domom



Plynomerná skrinka na fasáde domu



Súpisné a orientačné číslo na dome

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2025

Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478 s pozemkom v k.ú. Veľké Kapušany



Detail okna izby od ulice



chodník okolo domu



Vodomerňá šachta vo dvore



Pohľad do vodomernej šachty



Plot od ulice na východnej strane pozemku



Štrková plocha vo dvore



Pohľad na dom z dvora



Pristavaná veranda k domu

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2025**Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478 s pozemkom v k.ú. Veľké Kapušany**

Terasa pri vstupe do domu



Zadná časť domu z dvora



Vstup do suterénu pod domom



Vstup do suterénu pod domom



Kotolňa UK so sklado v suteréne



Kotol UK na zemný plyn v suteréne



Sklad v suteréne



Jedn. oceľové okno suterénu bez skla

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2025

Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478 s pozemkom v k.ú. Veľké Kapušany



Vyústenie kanalizácie z domu



Kanalizačná šachta rohová vo dvore



Kanalizačná šachta priebežná vo dvore



Sklad za domom



Pohľad na dom od záhrady



Šachta záhradného vodovodu pri dome



Hospodárska budova za domom



Hospodárska budova za domom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2025**Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478 s pozemkom v k.ú. Veľké Kapušany**

Pohľad do hospodárskej budovy



Pohľad do hospodárskej budovy



Stredná časť záhrady za domom



Zadná časť záhrady za domom



Podzemná pivnica vo dvore



Pohľad do podzemnej pivnice



Plot záhrady z východnej strany



Garáž vo dvore

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2025

Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478 s pozemkom v k.ú. Veľké Kapušany



Garáž vo dvore



Vstup do garáže z ulice na východnej strane



Pohľad do garáže



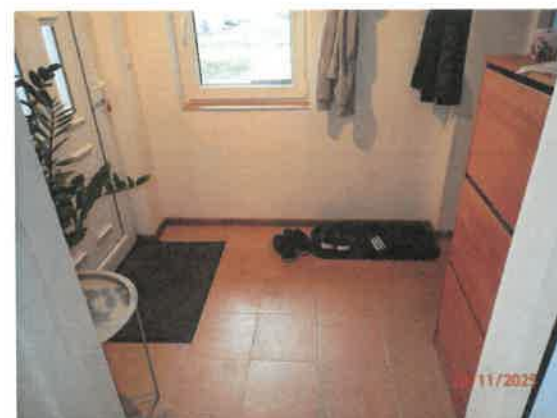
ELI 230V v garáži



Vzdušná prípojka elektro do domu



Elektromer a hlavný istič na fasáde domu



Pristavaná predsieň v dome



Chodba

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2025**Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478 s pozemkom v k.ú. Veľké Kapušany**

Rozvádzač ELI v dome



Štítok rozvádzača – r.v. 2014



Chodba v dome



Zadná chodba v dome



Zadná izba



Detail podlahy zadnej izby



Detail okna zadnej izby



Bočná izba v dome

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2025

Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478 s pozemkom v k.ú. Veľké Kapušany



Detail podlahy bočnej izby



Detail okna bočnej izby



Vstavaná skriňa v bočnej izbe



Predná izba od ulice



Detail podlahy prednej izby



Detail okna prednej izby od ulice



Druhá predná izba od ulice



Detail podlahy druhej prednej izby

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2025**Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478 s pozemkom v k.ú. Veľké Kapušany**

Detail okna druhej prednej izby od ulice



Kuchyňa



Plyn. varná doska a el. rúra v kuchyni



Nerezový drez v kuchyni



Odsávač pár v kuchyni



Vstavaná umývačka riadu v kuchyni



Komora a schody na povalu



Zásobník TUV v komore

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2025

Rodinný dom č.s. 889 na parc. 1478 s pozemkom v k.ú. Veľké Kapušany



Kúpeľňa



WC typu Geberit v kúpeľni



Sprcha v kúpeľni



Umývadlo so skrinkou v kúpeľni



Pôvodný krov s novou krytinou



Povalový priestor

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce Dátum vyhotovenia : 19.11.2025
 Obec : 543853 Veľké Kapušany Čas vyhotovenia : 15:32:01
 Katastrálne územie : 868043 Veľké Kapušany Údaje platné k : 18.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1366

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1478	534	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1479	1083	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
889	1478	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	Dančo Csaba, Vojanská 889/33, Veľké Kapušany, PSČ 079 01, SR, Dátum narodenia: 15.02.1965	1/1

Titul nadobudnutia: Darujúca zmluva N 123/2003 - V 493/2003 - čz 24/2004
Iné údaje: Žiadosť a výmaz doživotného práva bývania zo dňa 18.12.2014 - Z 970/2014 - čz 57/2015 Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - Potvrdenie o splnení záväzku (kvitancia) a žiadosť o výmaz záložného práva zo dňa 21.12.2016 - Z 900/2016 - čz 32/2017
Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

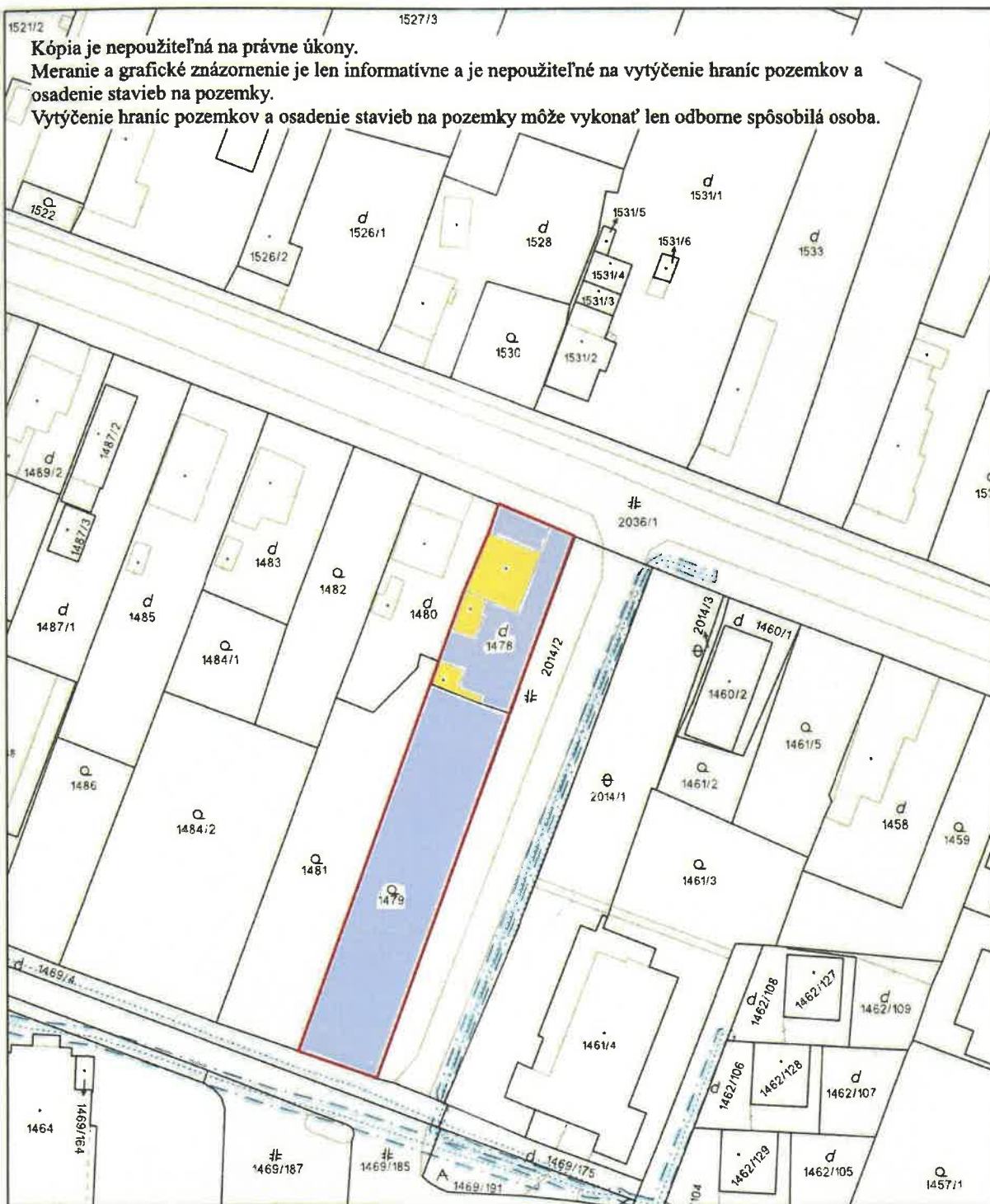
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO 00 151 653) - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam zo dňa 12.01.2017 na rodinný dom č.s. 889 na parcele C KN 1478 bez výmery a na parcely C KN 1478, 1479 - V 905/2016 - čz 34/2017

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Michalovce	Veľké Kapušany	Veľké Kapušany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1478		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	19. 11. 2025 15:32:40	Bez autorizácie	
Údaje platné k	18. 11. 2025 18:00:00		

Parcela registra C, 1478

Košíčky > Michalovce > Veľké Kapušany > k.ú. Veľké Kapušany

Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 1479

Košický > Michalovce > Veľké Kapušany > k.ú. Veľké Kapušany



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

SPRÁVA KATASTRU MIEŠT. Č. 1009
 493/05
 10. 1. 2009
 právník **Notárska zápisnica**
 Podpis zamestnanca: *[signature]*
 napísaná dňa 10. 12. 2003

N 123/03

Nz 117682/03

- odpis -

Notárskom úrade vo Veľkých Kapušanoch. (slovom desiateho decembra roku dvetisictri) na

----- Dostavili sa ku mne JUDr. Júliusovi Maričovi notárovi so sídlom vo Veľ. Kapušanoch, sídl. P.O.H. blok 56 účastníci konania podľa ich udania spôsobili k právnym úkonom bez omedzenia: -----

----- **Dančová Irena rod. Tóthová**, r. č. 39 61 28/722, bytom Veľké Kapušany, ul. Vojanská č. 33 -----

----- **Dančo Csaba**, r. č. 65 02 15/6749, bytom Veľké Kapušany, Vojanská č. 889/33 -----

ktorých totožnosť bola zistená podľa platných občianskych preukazov a požiadali ma, aby som do tejto notárskej zápisnice pojal medzi nimi uzavretú nasledovnú -----

darujúcu zmluvu
s dohodou o zriadení vecného bremena

----- Dančová Irena rod. Tóthová sa osvedčila, že je vlastníčkou nehnuteľnosti evidovanej v kat. ú. Veľké Kapušany, LV 1366, p. č. 1478 - zast. pl. a nádvorie 534 m², p. č. 1479 - záhr. 1083 m² a rodinného domu čs. 889 vybudovaného na p. č. 1478 - rodinný dom bez výmery v časti B pod por. číslom 2 na jej mene v 1/4 - ine, pod por. číslom 3 na jej mene v 1/4 - ine a pod por. číslom 4 na jej mene v 2/4 - inách, t. j. jej vlastníctvom v celosti, ktorá nehnuteľnosť dľa znaleckého posudku súdneho znalca Ing. Nagyidai Blažeja č. 300/2003 zo dňa 4. 12. 2003 v prírode predstavuje rodinný dom, ploty, vedľajšiu stavbu, vonkajšie úpravy, pozemky v intraviláne a trvalé porasty v celkovej hodnote 593.150,- Sk. -----

----- Dančová Irena rod. Tóthová ako daryňa týmto daruje horeuvedenú nehnuteľnosť svojmu synovi Dančo Csabovi večne a neodvolateľne s tým, že hodnota daru je zhodná s cenou stanovenou súdnym znalcom v zhode s cenovými predpismi v sume 593.150,- Sk (slovom päťstodeväťdesiatitisícjednostopäťdesiat Slov. korún). -----

----- Dančo Csaba ako obdarovaný horeuvedený dar od svojej matky s vďakou prijíma a z vďaky za tento dar preberá na seba osobný záväzok poskytovať opateru daryni v čase jej odkázanosti a po smrti vystrojiť pohreb primeraný miestnym zvyklostiam a súčasne sa zaväzuje vyhovieť všetkým zákonným podmienkam spojených s prevodom vlastníctva tejto nehnuteľnosti. -----

----- Účastníci dohodou zriadujú vecné bremeno doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech daryni Dančovej Ireny rod. Tóthovej do jej smrti s vyznačením ako vecné bremeno na strane C príslušného LV. -----

strana druhá

 ----- Darkyňa prehlasuje, že vyššie uvedenú nehnuteľnosť daruje v takom stave, v akom sa nachádza. -----

 ----- Obdarovaný prehlasuje, že predmet daru dobre pozná, nakoľko v nehnuteľnosti býva. -----

 ----- Poplatky spojené s týmto zmluvným právnym úkonom prechodu vlastníctva ako aj daň z prevodu nehnuteľnosti titulom daru zaplatí obdarovaný. -----

 ----- Účastníkom je známe, že podpísaním tejto notárskej zápisnice, ktorá obsahuje darovaciu zmluvu, sa táto stáva platnou, no účinky prechodu vlastníctva na obdarovaného nastávajú dňom povolenia a zápisu vlastníctva v prospech obdarovaného Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Michalovce, pracovisko Veľ. Kapušany. -----

 ----- Účastníci poverujú tunajší notársky úrad podaním návrhu na zápis vlastníctva do katastra nehnuteľností a súčasne prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú bez nátlaku a tiesne, zo slobodnej vôle, po dôslednom uvážení a že ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená. -----

 ----- Odpis tejto notárskej zápisnice - darujúcej zmluvy - bude doručený po prevode vlastníctva obom zmluvným stranám. -----

 ----- O tomto bola táto notárska zápisnica napísaná, účastníkom konania prečítaná, nimi porozumená, schválená a na dôkaz toho predomnou vlastnoručne podpísaná. -----

Účastníci:

Dančová Irena v. r.

Dančo Csaba v. r.

JUDr. Július Marič v. r.

notár

 ----- Osvedčujem, že tento odpis notárskej zápisnice pozostávajúci z dvoch strán doslovne súhlasí s pôvodinou pozostávajúcou z dvoch strán, ktorá je uložená na Notárskom úrade JUDr. Júliusa Mariča, notára so sídlom vo Veľkých Kapušanoch, sídl. P.O.H. blok 56 v Zbierke notárskych zápisníc pod číslom N 123/03, Nz 117682/03. -----

vo Veľkých Kapušanoch, dňa 10. 12. 2003 -----



Július Marič
 notár

pre výstavbu Trebišove ✓
Odbor pôdohospodárstva Okresného národného výboru v Prešove

Číslo: Výst. ... 289 / 1964

Trebišove
V Prešove dňa 16. febr. 1964

Vec: Viktor Dancso, V. Kapušany

rozhodnutie o udelení prívolenia k prevodu nehnuteľnosti.

Rozhodnutie

pre výstavbu Trebišove
 Odbor pôdohospodárstva Okresného národného výboru v Prešove podľa §-u 8, 10 a 13 vl. nar. č. 91/60 Zb rozhodol, že podanej žiadosti **Viktora Dancsa** o prevod nehnuteľnosti vyhovuje na základe čoho súhlas k prevodu nehnuteľnosti podľa odst. 1, §-u 1 zák. č. 65/1951 Zb. vedených v pozemnoknižnej zápisnici kat. územia **V. Kapušany / Malé /** číslo vložky: **481**, parc. číslo **611/2,690** na mene **Viktora Dancsa** v prospech **Ireny Dancsovej r. Tóthovej** tak, ako je uvedené v **kúpnej zmluve, poť. osvedčení** zo dňa **17. febr. 1964** medzi vyššie uvedenými týmto udeľuje.

Odôvodnenie:

Z predloženého spisového materiálu o prevod nehnuteľnosti, ako aj z pripojeného obecného svedectva rady MNV **v Čičarovciach** zo dňa **17. febr. 1964** a správy JRD **V. Kapušanoch** bolo zistené, že požadovaný prevod nie je v rozpore so všeobecným záujmom, že v danom prípade nenastáva drobenie poľnohospodárskeho závodu, ako má na mysli ust. §-u 1 zák. čís. 65/51 Zb.

Ďalej bolo zistené, že kúpna cena nehnuteľnosti Kčs. **4.800,-** je primeraná cene obecnej. Predmetom prevodu je: **polovica stav. pozemku s záhrady, na ktorých manžel** **li. Dancsovi si vystavili rodinný dom. Ide o usporiadanie poz. kn. stavu** **so skutočným stavom v prírode.**

Nakoľko v danom prípade sa vyhovuje všetkým účastníkom konania, preto nie je potrebné ďalšie zdôvodňovanie výrokovej časti tohto rozhodnutia tak, ako to má na mysli ust. §-u 12 cit. vl. nar.

Proti tomuto rozhodnutiu je možno podať odvolanie na Okresný národný výbor, pôdohospodársku komisiu do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho odboru.

O tom sa upovedomujú:

1. Viktor Dancso, robotník, V. Kapušany Kolónia č. 34/2,
2. Irena Dancsová r. Tóthová, cestou
3. Státne notárstvo **/ Prešov /** v Trebišove s miest. v Sečovciach ku č. **N 127**
4. Miestny národný výbor v **V. Kapušanoch** **64**

Rozhodnutie je právoplatné, jeho účastníci konsnia sa zriekli podania **právneho prostriedku**

Vedúci OF ONV:

Mestský národný výbor - stavebný úrad I. stupňa vo Veľkých Kapušanoch.

Čj.: vyst. ev. 24/68.

vo Veľ. Kapušanoch dňa 24. apríla 1968.

Vec: Dancso Viktor Veľ. Kapušany - žiadosť o povolenie pristavby.

V záhlaví menovaný podal si žiadosť o vydanie rozhodnutia, o prípustnosti stavby pivnice, 2 letej kuchyne a 1 izby. MSNV stavebný úrad I. stupňa vo Veľ. Kapušanoch preskumajúc vyjadrenie odborovej organizácie, ako aj návrh zamestnávateľa v zmysle zák. č. 87/58 Zb. a vyhlášky ŠVV číslo 144/59 U. v. vydáva toto:

R O Z H O D N U T I E :

Žiadateľovi Viktorovi Dancsovi, obyvateľovi vo Veľkých Kapušanoch, zamestnanému Elektrárni vo Vojanoch, p o v o ľ u j e vystavbu pivnice a ~~vystavbu~~ pristavby 1 izby a 1 kuchyne k rodinnému domku poštavebné na parcela číslo 610, 611/2 kat. územia Veľké Kapušany.

Stavebný odvod podľa §-u 11. zák. č. 84/58 Zb. a vyhlášky ŠVV č. 152/59 U. v. a smerníc Státnej komisie pre techniku čis. 35081/32/66 nie je potrebné vyhlásovať.

K vytyčeniu stavby je povinný stavebník prizvať komisiu prevýstavbu a suseda.

Stavba musí byť ukončená do 31. decembra 1968.

Stavbu bude prevádzkať sám stavebník. Pomáhajúce osoby pri výstavbe, či odborníci alebo pomocné sily musia mať súhlas od zamestnávateľa a je povinnosťou stavebníka na stavbe vykonávanú svojou pomocou viesť jednoduchý záznam o vypomáhajúcich osobách.

Na povolenú stavbu prideluje sa tento stavebný materiál: tehla 7.000 kusov, rezivo a stavebné drevo 3 m³, krytina 30 m², cement 15 q, vápno 30 q. Na dodanie uyeđeného materiálu môže stavebník uzavrieť zmluvu o dodávkach s distribučným podnikom JEDNOTA LSD vo Veľ. Kapušanoch.

Celkový náklad na kľúč 20.000, -- Kčs.

Požičky stavebník nežiada poskytnúť.

Stavebník je povinný pred nastahovaním sa do novostavby-pristavby požiadať MSNV o vydanie autorizácie povolenia.

V zmysle položky číslo 19. vyhlášky Min. financií, čis. 146/55. Zb. určuje sa správny poplatok vo výške 100 Kčs splatný na účet MSNV vo Veľkých Kapušanoch pred vydaním rozhodnutia.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho úradu na Odbor výstavby ONV v Trebišove.

O tom sa upovedomujú:

- 1./ Dancso Viktor, Veľ. Kapušany, ul. Kolónia,
- 2./ JEDNOTA LSD vo Veľkých Kapušanoch,
- 3./ SNB Obv. odd. VB vo Veľkých Kapušanoch.

Platnosť tohto rozhodnutia sa predlžuje do 24. apríla 1971.

Veľ. Kapušany 10. január 1969.



Július Kenyharoz
predseda MSNV:

h

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 110/2025.

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

Podpis znalca

