

Znalec : Ing. Blažej NAGYIDAI, 079 01 Veľké Kapušany, Záhradná 9
evidenčné číslo znalca: 912470
tel.: +421905835810, mail: info@ingrealdomus.sk

Zadávateľ : HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu : Objednávka zn. HP007/25/23A zo dňa 11.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 30/2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 317 na pozemku p.č. 450/2, garáže s.č. 317 na pozemku p.č. 450/3, hospodárskej budovy s.č. 317 na pozemku p.č. 450/4, vrátane pozemkov p.č. 450/1, 450/2, 450/3, 450/4 a 451 s príslušenstvom, vedené na LV č. 95, v k.ú. Biel, obec Biel, okres Trebišov, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

HeyPay s.r.o.

26. 03. 2025

POSTÚPENÉ: 4861 do 25

Počet strán (z toho príloh) : 44, vrátane 9 príloh A4

Počet vyhotovení : 2x zadávateľ, 2x CD, 1x a.a

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 317 na pozemku p.č. 450/2, garáže s.č. 317 na pozemku p.č. 450/3, hospodárskej budovy s.č. 317 na pozemku p.č. 450/4, vrátane pozemkov p.č. 450/1, 450/2, 450/3, 450/4 a 451 s príslušenstvom, vedené na LV č. 95, v k.ú. Biel, obec Biel, okres Trebišov

1.2 Účel posudku : vykonanie dobrovoľnej dražby

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 19.03.2025 - dátum rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu nehnuteľností

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje : 19.03.2025

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Výzva HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, zn.: HP007/25/09A zo dňa 24.02.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 95, k. ú. Biel, obec Biel zo dňa 06.03.2025
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu 450/3 a okolie, k. ú. Biel, obec Biel zo dňa 06.03.2025
- Stavebné povolenie č. 311/1970 zo dňa 23.07.1970
- Čestné vyhlásenie Zity Čorbovej o veku stavieb a príslušenstva, zo dňa 10.06.2016

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Zakreslenie a zameranie skutkového stavu nehnuteľností dňa 19.03.2025
- Fotodokumentácia stavby zo dňa 19.03.2025
- Získanie informácií od vlastníkov nehnuteľností
- Mapa - širšie vzťahy, k. ú. Biel zo dňa 11.03.2025, vytvorená cez Mapy Google

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení
- Zákon č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch, MIPress, Bratislava 2012
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická Klasifikácia stavieb
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

- **Východisková hodnota stavieb (VH)** - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

- **Technická hodnota (TH)** - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

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

- **Metóda polohovej diferenciácie - stavby**

Metóda je postavená na úprave technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie. Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie vplýva niekoľko základných faktorov uvedených vo vyhláške. (Vyparina, str. 4, 2009).

Metódou sa stanoví samostatne všeobecná hodnota pre stavby s výnimkou bytových a nebytových priestorov a samostatne pre byty a nebytová priestory.

$$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} [€]$$

kde TH - technická hodnota stavby [€]

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-]

- **Metóda polohovej diferenciácie - pozemky**

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} (EUR)$$

kde :

M - výmera pozemku v m^2

$V\check{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/ m^2

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená pre skupinu pozemkov osobitne.

Pozemky v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov je stanovená podľa vzťahu :

$$V\check{S}H_{MJ} = V\check{S}H_{MJ} * k_{PD} (EUR/m^2)$$

kde :

$V\check{S}H_{MJ}$ - jednotková východisková hodnota pozemku v EUR/ m^2

k_{PD} - je koeficient polohovej diferenciácie, ktorá je vypočítaná podľa vzťahu :

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R (-)$$

kde :

$k_S, k_V, k_D, k_F, k_I, k_Z, k_R$ sú objektivizujúce koeficienty

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy: Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je 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. Porovnávací 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 rodinného domu a vedľajších stavieb sú vytvorené po podlažiach v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2024.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 95 , vytvorený cez katastrálny portál, okres Trebišov,
Obec Biel, k.ú. Biel

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na KM - len ohodnocovaná parcela

- p.č. 450/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 730 m²
- p.č. 450/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m²
- p.č. 450/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m²
- p.č. 450/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m²
- p.č. 451 - záhrada o výmere 1078 m²

Stavby

- garáž s.č. 317 na p.č. 450/3
- hospodárska budova s.č. 317 na p.č. 450/4
- rodinný dom s.č. 317 na p.č. 450/2

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu : vlastník

1 - Kiss Andrej r. Kiss, Malé Trakany 278, Malé Trakany, PSČ 076 42, SR , Dátum
narodenia:18.12.1978

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie o určení súp. č. č.j.64/93 podľa Z-725/93 -111/93

Z-978/2016 - Oznámenie o určení súpisného čísla, č.z. 67/16.

Z-979/2016 - Oznámenie o určení súpisného čísla, č.z. 68/16.

Z-980/2016 - Oznámenie o určení súpisného čísla, č.z. 69/16.

V-633/2016 - Kúpna zmluva povol. dňa 07.09.2016, č.z.124/16.

Poznámka

P-35/2025 - Poznamenáva sa, HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44842414 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ktorá je zabezpečená pohľadávkou na základe úverovej zmluvy č.001/260064/16-001/000 zo dňa 22.6.2016 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č.450/1, 450/2, 450/3, 450/4, 451 a stavby ako hospodárska budova s.č. 317 na parc. č. 450/4, garáž s.č.317 na parc. č. 450/3, rodinný dom s.č.317 na parc. č. 450/2, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 24.2.2025, č.z.19/25.

C. Ľarchy :

Por. č.: 1

V - 632/2016 - Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 450/1, /2, /3, /4, 451 a stavby ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, hospodárska budova č.s.317 na parc.č. 450/4, pod B1 v pod. 1/1, na základe záložnej zmluvy č. 001/260064/16-001/000 zo dňa 27.06.2016, povolené dňa 02.09.2016, č.z. 122/16

Por. č.: 1

Z-1498/2024 - Exekútorský úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Klaudia Gilániová, Nám. Slobody 7, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 341EX 21/24-9 v prospech EOS KSI Slovensko, a.s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 registra CKN na parc.č. 451, 450/4, 450/3, 450/2450/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, Hospodárska budova č.s. 317 na parc.č. 450/4, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 7.10.2024, č.z. 140/2024.

Por. č.: 1

Z-1497/2024 - Exekútorský úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Klaudia Gilániová, Nám. Slobody 7, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 341EX 576/23-3 v prospech EOS KSI Slovensko, a.s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, pozemky registra CKN na parc.č. 451, 450/4, 450/3, 450/2, 450/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, hospodárska budova č.s. 317 na parc.č. 450/4, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 7.10.2024, č.z. 141/2024.

Iný údaj

Por. č.: 1

Geometrický plán č.zák.35476451-047/2016, č.z.67/16.

c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.03.2025 za účasti vlastníka nehnuteľností
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 19.03.2025

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia RD s.č. 317 nebola pri miestnom šetrení poskytnutá, skutkový stav bol zistený meraním merákom vzdialenosti HILTI PD-20 za účasti vlastníkov domu a tvorí prílohu posudku. Vek stavby RD pre účely ohodnotenia je stanovený na základe čestného vyhlásenia Zity Čorbovej zo dňa 10.06.2016, podľa ktorého RD bol daný do užívania v roku 1972. V roku 2010 bola vykonaná modernizácia kúpeľne na I.N.P., v roku 2012 výmena okien a v roku 2015 modernizácia kúpeľne na II.N.P.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a boli zistené tieto skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra.

- rodinný dom č.s. 317 na p.č. 450/2 je v katastrálnom operáte evidovaný popisne aj geodeticky správne
- garáž č.s. 317 na p.č. 450/3 je v katastrálnom operáte evidovaný popisne aj geodeticky správne
- hospodárska budova č.s. 317 na p.č. 450/4 je v katastrálnom operáte evidovaný popisne aj geodeticky správne

Prístup k pozemkom :

- Ohodnocovaná nehnuteľnosť je prístupná z miestnej komunikácie na ulici Ružovej

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

- Rodinný dom č.s. 317 na p.č. 450/2
- Garáž s.č. 317 na p.č. 450/3
- Hospodárska budova s.č. 317 na p.č. 450/4
- Ploty na p.č. 450/1, 451
 - Plot od komunikácie na p.č. 450/1
 - Plot nádvoria a záhrady na p.č. 450/1, 451
- Vonkajšie úpravy
 - Vodovodná prípojka na p.č. 450/1
 - Vodomerná šachta na p.č. 450/1
 - Kanalizačná prípojka 1 na p.č. 450/1
 - Kanalizačná prípojka 2 na p.č. 450/1
 - Žumpa 1 na p.č. 450/1
 - Žumpa 2 na p.č. 450/1
 - Plynová prípojka na p.č. 450/1
 - Spevnené plochy z monolitického betónu na p.č. 450/1
 - Spevnené plochy s kamenným povrchom na p.č. 450/1
 - Spevnené plochy z betónovej dlažby na p.č. 450/1
 - Prístrešok na p.č. 450/1
- Pozemky
 - p.č. 450/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 730 m²
 - p.č. 450/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m²
 - p.č. 450/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m²

- p.č. 450/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m²
- p.č. 451 - záhrada o výmere 1078 m²

g) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom posudku:

- nefunkčné žumpy na p.č. 450/1 (z dôvodu napojenia RD na ver. Kanalizáciu)

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 317 na p.č. 450/2

POPIS



Samostatne stojaca dvojpodlažná stavba bez podpivničenia je umiestnená na pozemku p.č. 450/2 v k.ú. Biel, obec Biel, okres Trebišov.

Prístupný je z verejnej komunikácie, ktorá tvorí ulicu Ružovú.

Výstavba objektu: Podľa čestného vyhlásenia Zity Čorbovej zo dňa 10.06.2016 bol daný do užívania v roku 1972.

Dispozičné riešenie:
I.N.P.: chodba, schodisko, 2 x izba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, komora, kotolňa

II.N.P.: schodisko, chodba so schodiskom, 5 x izby, kúpeľňa s WC

Technické riešenie:

Základy: kamenný základový pás s betónovou výplňou

Zvislé nosné konštrukcie: na I.N.P. a II.N.P. murované zo škvárobetónových tvárnic hr. 40 cm

Vodorovné nosné konštrukcie: stropná konštrukcia nad I.N.P. je železobetónová monolitická a nad II.N.P. drevená s podhladom rovným

Strecha, krytina, klampiarske konštrukcie: krov je drevený manzardový s krytinou plechovou z pozinkovaného plechu na latovaní - korózia, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu

Podlahy: v obytných miestnostiach veľkoplošná laminátová, ostatné keramické, PVC a betónová mazašina

Výplne otvorov: dvere vchodové plastové, vnútorné dvere drevené aj s výplňou, okná plastové

Úpravy povrchov: vonkajšia omietka brizolitová škrabaná - časť opadaná, keramický obklad sokla, vnútorná štuková hladká omietka - miestami popraskaná

Vnútorné vybavenie:



Kuchyňa: kuchynská linka z materiálov na báze dreva, drez nerezový, elektrický sporák, odsávač pár, batéria páková nerezová, keramický obklad
 Kúpeľňa 2 x - sprchový kút, vaňa plastová, 2 x umývadlo, batérie pákové nerezové aj so sprchou, 2 x WC kombi, keramický obklad - časť opadaná, keramická dlažba
 Schodisko: betónové a drevené

Inštalácie:

- voda - z verejného vodovodu
- kanalizácia - do vlastnej žumpy
- elektroinštalácia a slaboprúd z verejnej vzdušnej NN siete
- plyn - z verejného STL plynovodu cez regulátor tlaku plynu - odpojený
- vykurovanie - ústredné na tuhé palivo, plynový kotol nefunkčný, radiátory článkové liatinové
- iné - nie

Opotrebenie a technický stav: vek stavby je 53 rokov (2025-1972), predpokladaná životnosť je 100 rokov, modernizácia kúpeľne na I.N.P. v roku 2010, kuchyňa v r. 2016-2017, výmena výplní otvorov v roku 2012 a modernizácia kúpeľne na II.N.P. v roku 2016, opotrebenie stavby stanovujem výpočtom analytickou metódou a je 49,18 %, miera poškodenosti je 3,16 %.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1972	11,580*11,860	137,34	120/137,34=0,874
2. NP	1972	11,580*11,860	137,34	120/137,34=0,874

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295	0	295,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klampsarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			

	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	15	55,25
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	15	68
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	15	25,5
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90	0	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	0	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	0	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	5120		5093,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	90	15,5
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193	0	192,5
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0
	Spolu	1093		953,5

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	15	340,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760	15	646,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	15	221
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	0	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	5485		5272,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	15	68,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	Spolu	240		228,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(5120 + 1093 * 0,874) / 30,1260	(5093,8 + 953,5 * 0,874) / 30,1260	201,66	196,75
2. NP	(5485 + 240 * 0,874) / 30,1260	(5272 + 228 * 0,874) / 30,1260	189,03	181,61

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrátane zemných prác	9,44	55,00	5,19
2	Zvislé konštrukcie	18,62	55,00	10,24
3	Stropy	14,36	55,00	7,90
4	Zastrešenie bez krytiny	8,85	60,00	5,31
5	Krytina strechy	8,78	60,00	5,27
6	Klampiarske konštrukcie	1,31	40,00	0,52
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,16	20,00	1,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,85	60,00	1,71
9	Vnútorné keramické obklady	1,31	20,00	0,26
10	Schody	0,46	60,00	0,28
11	Dvere	2,36	30,00	0,71
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,85	25,00	1,46
14	Povrchy podláh	5,16	25,00	1,29
15	Vykurovanie	3,70	60,00	2,22
16	Elektroinštalácia	6,94	60,00	4,16
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,31	60,00	0,79
19	Vnútorná kanalizácia	0,38	60,00	0,23
20	Vnútorný plynovod	0,54	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	25,00	0,25
22	Vybavenie kuchýň	0,00	20,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,62	25,00	0,16
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	30,00	0,00
	Opotrebenie			49,18%
	Technický stav			50,82%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1972		
Východisková hodnota	201,66 €/m ² *137,34 m ² *3,831*0,95	100 798,15
Východisková hodnota poškodeného podlažia	196,75 €/m ² *137,34 m ² *3,831*0,95	98 343,93
Technická hodnota	50,82% z 98 343,93	49 978,39
2. NP z roku 1972		
Východisková hodnota	189,03 €/m ² *137,34 m ² *3,831*0,95	94 485,15
Východisková hodnota poškodeného podlažia	181,61 €/m ² *137,34 m ² *3,831*0,95	90 776,32
Technická hodnota	50,82% z 90 776,32	46 132,53

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	100 798,15	98 343,93	49 978,39
2. nadzemné podlažie	94 485,15	90 776,32	46 132,53
Spolu	195 283,30	189 120,25	96 110,92

Poškodenosť stavby: $(195\,283,30\text{€} - 189\,120,25\text{€}) / 195\,283,30\text{€} * 100\% = 3,16\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č. 317 na p.č. 450/3

POPIS



Umiestnenie stavby: garáž je umiestnená na pozemku p.č. 450/3 na nádvorí rodinného domu ako prístavba k RD

Výstavba objektu: Stavba je užívaná od roku 1999.

Dispozičné riešenie: garáž pre 1 osobné motorové vozidlo

Technické riešenie:

Základy: kamenný základový pás s betónovou výplňou s izoláciou proti zemnej vlhkosti

Zvislé nosné konštrukcie: murované z tehál hr. 30 cm

Vodorovné nosné konštrukcie: strop drevený trámčekový, s rovným

podhladom z AZC dosák, zateplený polystyrénom

Strecha, krytina, klampiarske konštrukcie: krov drevený pultový s krytinou z pozinkovaného plechu

Podlaha: betónová

Výplne otvorov: vráta ocelové otváracé, okno jednoduché drevené

Úpravy povrchov: vonkajšia omietka striekaný brizolit, vnútorná vápenná hladká omietka

Vnútorné vybavenie: nie je

Inštalácie: ELI

Opotrebenie a technický stav: vek stavby je 26 rokov (2025-1999), predpokladaná životnosť je 80 rokov, opotrebenie stavby je 32,50 %.

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 [m²]	k _{ZP}
1. NP	1999	7,880*6,390	50,35	18/50,35=0,357

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	3870

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3870 + 295 * 0,357) / 30,1260$	131,96

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1999	26	54	80	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$131,96 \text{ €/m}^2 \cdot 50,35 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 0,95$	24 181,18
Technická hodnota	67,50% z 24 181,18	16 322,30

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Hospodárska budova s.č. 317 na p.č. 450/4****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby: stavba je umiestnená na pozemku p.č. 450/4 na nádvorí RD ako prístavba ku garáži.
Výstavba objektu: bola postavená v roku 1975

Dispozičné riešenie: 2 x sklady, chliev, kurín

Technické riešenie:

Základy: kamenné s betónovou zálievkou

Zvislé nosné konštrukcie: murované z nepálených tehál hr. 20 cm

Vodorovné nosné konštrukcie: strop drevený trámčekový s podbitím z AZC dosák, zateplený polystyrénom

Strecha, krytina : drevená pultová s krytinou z vlnitých AZC dosák a hambáľková s krytinou škridlovou
Podlaha: hrubá betónová
Výplne otvorov: dvere drevené zvlakové, okná drevené jednoduché
Úpravy povrchov: vápenná hladká omietka
Vnútorné vybavenie: nie

Inštalácie: ELI

Opotrebenie a technický stav: vek stavby je 50 rokov (2025-1975), predpokladaná životnosť je 70 rokov, opotrebenie stavby je 71,43 %, stavba je poškodená, miera poškodenosti je 11,04 %.

**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]	kzp
1. NP	1975	$3,780 \cdot 7,360 + 4,010 \cdot 5,110$	48,31	$18/48,31 = 0,373$

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	0	830,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	25	270,0
5	Krov			
	5.2 hambáľkové	470	25	352,5
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	20	236,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	30	168,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	30	101,5
12	Dvere			
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	0	105,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	0	65,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	0	145,0
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	0	190,0
	Spolu	3460		3078,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
-------	---	-----

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 nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(3460 + 0 * 0,373) / 30,1260	(3078 + 0 * 0,373) / 30,1260	114,85	102,17

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	20	70	71,43	28,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$114,85 \text{ €/m}^2 \cdot 48,31 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 0,95$	20 193,14
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$102,17 \text{ €/m}^2 \cdot 48,31 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 0,95$	17 963,72
Technická hodnota	28,57% z 17 963,72	5 132,23

Poškodenosť stavby: $(20\,193,14\text{€} - 17\,963,72\text{€}) / 20\,193,14\text{€} \cdot 100\% = 11,04\%$

2.3.2 Plot od komunikácie p.č. 450/1

Plot nádvoria p.č. 450/1 od verejnej komunikácie, základy betónové, podmurovka tiež, výplň z ocelových rámov s pletivom, plotové vráta a vrátka ocelové, výška 1,20 m, celková dĺžka 26,0 m, vek 53 rokov, predpokladaná životnosť 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	26,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	31,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $18,0 + 8,0 = 26,00 \text{ m}$

Plošná plocha výplne: $26,0 \cdot 1,20 = 31,20 \text{ m}^2$

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 [%]
Plot od komunikácie p.č. 450/1	1972	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 31,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,831 * 0,95$	8 124,15
Technická hodnota	11,67 % z 8 124,15 €	948,09

2.3.3 Plot záhrady p.č. 450/1, 451

Plot časti nádvorja a záhrady p.č. 450/1, 451, základy betónové okolo stĺpikov oceľových, podmurovka nie je, výplň z pozinkovaného pletiva, výška 1,60 m, celková dĺžka 83,0 m, vek 23 rokov, predpokladaná životnosť 30 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	83,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	132,80m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $65,0 + 18,0 = 83,00 \text{ m}$

Plošná plocha výplne: $83,0 * 1,60 = 132,80 \text{ m}^2$

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 záhrady p.č. 450/1, 451	2002	23	7	30	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(83,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 132,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,831 * 0,95$	7 798,35
Technická hodnota	23,33 % z 7 798,35 €	1 819,36

2.3.4 Vodovodná prípojka p.č. 450/1

Vodovodná prípojka na p.č. 450/1, oceľ DN 1", dĺžka 7,0 m, vek 40 rokov, predpokladaná životnosť 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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,0 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 [%]
Vodovodná prípojka p.č. 450/1	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 505,39
Technická hodnota	20,00 % z 1 505,39 €	301,08

2.3.5 Vodomerná šachta p.č. 450/1

Betónová vodomerná šachta na p.č. 450/1 objem 1,73 m³, vek 40 rokov, predpokladaná životnosť 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: $1,2 \cdot 1,2 \cdot 1,2 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CV}} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta p.č. 450/1	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	1 600,95
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,600,95 \text{ €}$	320,19

2.3.6 Kanalizačná prípojka p.č. 450/1

Kanalizačná prípojka na odvedenie splašiek Z RD do verejnej kanalizácie obce na p.č. 450/1, kamenina DN 125, dl. 18,0 bm, vek 5 rokov, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 18,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CV}} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka p.č. 450/1	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 152,32
Technická hodnota	90,00 % z 1 152,32 €	1 037,09

2.3.7 Spevnené plochy na p.č. 450/1

Spevnené plochy betónové na štrkovom lôžku, časť betónové kocky o ploche 521,50 m² na p.č. 450/1, vek 53 rokov, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,0 * 25,0 + 5,0 * 4,0 + 0,50 * 15,0 = 52,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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 [%]
Spevnené plochy na p.č. 450/1	1972	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	2 092,23
Technická hodnota	11,67 % z 2 092,23 €	244,16

2.3.8 Prístrešok na p.č. 450/1

Prístrešok na p.č. 450/1, prístavba k RD, zastavaná plocha 11,96 m², oceľová nosná konštrukcia, strecha pultová s krytinou plechovou, bez výplne stien, podlaha betónová, vek 24 rokov, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok

Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$ Počet merných jednotiek: $5,20 \cdot 2,30 = 11,96 \text{ m}^2 \text{ ZP}$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Dokončenosť: 60 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok na p.čť. 450/1	2001	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,96 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	4 508,18
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$11,96 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 0,95 \cdot 60 / 100$	2 704,91
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 2 704,91 \text{ €}$	1 406,55

Dokončenosť stavby: $(2 704,91 / 4 508,18) \cdot 100\% = 60,00\%$

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 317 na p.č. 450/2	189 120,25	96 110,92
Garáž s.č. 317 na p.č. 450/3	24 181,18	16 322,30
Hospodárska budova s.č. 317 na p.č. 450/4	17 963,72	5 132,23
Plot od komunikácie p.č. 450/1	8 124,15	948,09
Plot záhrady p.č. 450/1, 451	7 798,35	1 819,36
Celkom za Ploty	15 922,50	2 767,45
Vodovodná prípojka p.č. 450/1	1 505,39	301,08
Vodomerná šachta p.č. 450/1	1 600,95	320,19
Kanalizačná prípojka p.č. 450/1	1 152,32	1 037,09
Spevnené plochy na p.č. 450/1	2 092,23	244,16
Prístrešok na p.čť. 450/1	2 704,91	1 406,55
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 055,80	3 309,07
Celkom:	256 243,45	123 641,97

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností: Rodinný dom s.č. 317 na p.č. 450/2 v k.ú. Biel, obec



Biel, okres Trebišov je samostatne stojaci v zástavbe rodinných domov, obytnej zóny, v S-V časti obce na Ulici Ružovej. Je prístupný z verejnej komunikácie. Je napojený na vzdušný rozvod nn vedenie a verejný vodovod, rozvod plynu. Prístupný je autobusom a vlakom. Obec má do 2 000 obyvateľov. Od krajského mesta Košice je obec vzdialená približne 100 km (centrum obce a mesta), od okresného mesta Michalovce cca 65 km, od susedného mesta Čierna nad Tisou 2 km,

od mesta Kráľovský Chlmec 10 km, významné prekladisko a terminál blízko hranice s Ukrajinou.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Rodinný dom je možné využívať na bývanie aj formou prenájmu, s iným využitím ako na bývanie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach viaznu tarchy

- V - 632/2016 - Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 450/1, /2, /3, /4, 451 a stavby ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, hospodárska budova č.s.317 na parc.č. 450/4, pod B1 v pod. 1/1, na základe záložnej zmluvy č. 001/260064/16-001/000 zo dňa 27.06.2016, povolené dňa 02.09.2016, č.z. 122/16

- Z-1498/2024 - Exekútorický úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Klaudia Gilániová, Nám. Slobody 7, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 341EX 21/24-9 v prospech EOS KSI Slovensko, a.s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 registra CKN na parc.č. 451, 450/4, 450/3, 450/2450/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, Hospodárska budova č.s. 317 na parc.č. 450/4, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 7.10.2024, č.z. 140/2024.

- Z-1497/2024 - Exekútorický úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Klaudia Gilániová, Nám. Slobody 7, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 341EX 576/23-3 v prospech EOS KSI Slovensko, a.s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, pozemky registra CKN na parc.č. 451, 450/4, 450/3, 450/2, 450/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, hospodárska budova č.s. 317 na parc.č. 450/4, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 7.10.2024, č.z. 141/2024.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený vzhľadom na technický stav hlavnej stavby, materiálové prevedenie, polohu nehnuteľností, stav medzi ponukou a dopytom pre daný typ a veľkosť stavieb v danej lokalite na úrovni - 0,25. Ten zodpovedá priemernému pomeru podobných stavieb v danom regióne. Výsledný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený váhovým priemerom podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanou ÚSI Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Popis polohových charakteristík pre výpočet - vid' tabuľka pre výpočet koeficientu polohovej diferenciacie.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha v _i	Výsledok KPDI*v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,250	13	3,25
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,250	7	1,75

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,250	7	1,75
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,250	10	2,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	63,32

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 63,32 / 180$	0,352
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 123\,641,97 \text{ €} * 0,352$	43 521,97 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemky p.č. 450/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 730 m², ktorý je nádvorím RD s príslušenstvom, p.č. 450/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m², na ktorom je RD s.č. 317, p.č. 450/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m², na ktorom je garáž s.č. 317, p.č. 450/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m², na ktorom je hospodárska budova s.č. 317. Pozemky sú oplotené, napojené na IS. Vedené sú na LV č. 95, k.ú. Biel, obec Biel, okres Trebišov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
450/1	zastavaná plocha a nádvorie	730,00	1/1	730,00
450/2	zastavaná plocha a nádvorie	136,00	1/1	136,00

450/3	zastavaná plocha a nádvorie	50,00	1/1	50,00
450/4	zastavaná plocha a nádvorie	48,00	1/1	48,00
Spolu výmera				964,00

Obec:

Biel

Výhodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou a autobusovou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2210
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2210$	4,05 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 450/1	$730,00 \text{ m}^2 * 4,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 956,50
parcelsa č. 450/2	$136,00 \text{ m}^2 * 4,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	550,80
parcelsa č. 450/3	$50,00 \text{ m}^2 * 4,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	202,50
parcelsa č. 450/4	$48,00 \text{ m}^2 * 4,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	194,40
Spolu		3 904,20

3.2.1.2 záhrada

POPIS

Pozemky p.č. 451 - záhrada o výmere 1078 m² - úžitková záhrada za nádvorím RD. Pozemok je oplotený, na IS sa dá napojiť. Vedený je na LV č. 95, k.ú. Biel, obec Biel, okres Trebišov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
451	záhrada	1078,00	1/1	1078,00

Obec:

Biel

Výhodisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou a autobusovou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná 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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7225
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,7225$	2,40 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 451	$1 \text{ } 078,00 \text{ m}^2 * 2,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 587,20
Spolu		2 587,20

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 317 na pozemku p.č. 450/2, garáže s.č. 317 na pozemku p.č. 450/3, hospodárskej budovy s.č. 317 na pozemku p.č. 450/4, vrátane pozemkov p.č. 450/1, 450/2, 450/3, 450/4 a 451 s príslušenstvom, vedené na LV č. 95, v k.ú. Biel, obec Biel, okres Trebišov, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 317 na p.č. 450/2	33 831,04
Garáž s.č. 317 na p.č. 450/3	5 745,45
Hospodárska budova s.č. 317 na p.č. 450/4	1 806,54
Plot od komunikácie p.č. 450/1	333,73
Plot záhrady p.č. 450/1, 451	640,41
Spolu za Ploty	974,14
Vodovodná prípojka p.č. 450/1	105,98
Vodomerná šachta p.č. 450/1	112,71
Kanalizačná prípojka p.č. 450/1	365,06
Spevnené plochy na p.č. 450/1	85,94
Pristrešok na p.č. 450/1	495,11
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 164,79
Spolu stavby	43 521,97
Pozemky KN-C	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 450/1 (730 m ²)	2 956,50
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 450/2 (136 m ²)	550,80
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 450/3 (50 m ²)	202,50
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 450/4 (48 m ²)	194,40
záhrada - parc. č. 451 (1 078 m ²)	2 587,20
Pozemky spolu:	(2 042 m²) 6 491,40
Všeobecná hodnota celkom	50 013,37
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	50 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiattisíc Eur	

3. ZÁVADY VIAZNUCE NA NEHNUTEĽNOSTI

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach viaznu nasledovné ťarchy :

- Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 450/1, /2, /3, /4, 451 a stavby ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, hospodárska budova č.s.317 na parc.č. 450/4, pod B1 v pod. 1/1, na základe záložnej zmluvy č. 001/260064/16-001/000 zo dňa 27.06.2016, povolené dňa 02.09.2016, č.z. 122/16
- Z-1498/2024 - Exekútorský úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Klaudia Gilániová, Nám. Slobody 7, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 341EX 21/24-9 v prospech EOS KSI Slovensko, a.s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 registra CKN na parc.č. 451, 450/4, 450/3, 450/2450/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, Hospodárska budova č.s. 317 na parc.č. 450/4, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 7.10.2024, č.z. 140/2024.
- Z-1497/2024 - Exekútorský úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Klaudia Gilániová, Nám. Slobody 7, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 341EX 576/23-3 v prospech EOS KSI Slovensko, a.s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, pozemky registra CKN na parc.č. 451, 450/4, 450/3, 450/2, 450/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, hospodárska budova č.s. 317 na parc.č. 450/4, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 7.10.2024, č.z. 141/2024.

Veľké Kapušany, dňa 21.03.2025



Ing. Nagyidai Blažej

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka znaleckého posudku, zn.: HP007/25/09A zo dňa 11.03.2025
- 4.2. Výzva HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, zn.: HP007/25/09A zo dňa 11.03.2025
- 4.3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 95, k. ú. Biel, obec Biel zo dňa 06.03.2025
- 4.4. Kópia katastrálnej mapy na parcelu 450/3 a okolie, k. ú. Biel, obec Biel zo dňa 06.03.2025
- 4.5. Mapa – širšie vzťahy, k. ú. Biel zo dňa 11.03.2025, vytvorená cez Mapy Google
- 4.6. Pôdorysný náčrt RD s.č. 317 na p.č. 450/2 s príslušenstvom, garáže s.č. 317 na p.č. 450/3 a hospodárskej budovy s.č. 317 na p.č. 450/4 v k.ú. Biel v M 1:200
- 4.7. Fotodokumentácia RD s.č. 317 na p.č. 450/2 s príslušenstvom, garáže s.č. 317 na p.č. 450/3 a hospodárskej budovy s.č. 317 na p.č. 450/4 v k.ú. Biel - exteriér, interiér
- 4.8. Stavebné povolenie č. 311/1970 zo dňa 23.07.1970
- 4.9. Čestné vyhlásenie Zity Čorbovej o veku stavieb a príslušenstva, zo dňa 10.06.2016

Nagyidai Blažej Ing.
Záhradná 9
079 01 Veľké Kapušany

Naša značka
HP007 /25/23A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
11.03.2025

Vec
Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Trebišov, okres Trebišov, obec BIEL, katastrálne územie Biel, evidovaný na liste vlastníctva č. 95 ako:

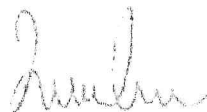
- **stavba:**
- rodinný dom súpisné č. 317, postavený na parcele č. 450/2,
- garáž súpisné č. 317, postavená na parcele č. 450/3,
- hospodárska budova súpisné č. 317, postavená na parcele č. 450/4,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 450/1, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 730 m²,
- parcelné č. 450/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m²,
- parcelné č. 450/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m²,
- parcelné č. 450/4, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m²,
- parcelné č. 451, druh pozemku Záhrada o výmere 1078 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Kiss Andrej r. Kiss, nar. 18.12.1978, bytom Malé Trakany 278, Malé Trakany, PSČ 076 42, spoluvlastnícky podiel 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 2 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.



Kiss Andrej
Ružová 317/2
076 41 Biel

Naša značka
HP007 / 25/24A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
11.03.2025

Vec

Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby- zmena znalca

V zmysle ods. 1 §12 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby od navrhovateľa dražby, **Všeobecná úverová banka, a.s.**, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, dražobník HeyPay s.r.o., zaistiť ohodnotenie predmetu dražby:

súbor vecí vedený Okresným úradom Trebišov, okres Trebišov, obec BIEL, katastrálne územie Biel, evidovaný na liste vlastníctva č. 95 ako:

- stavba:
- rodinný dom súpisné č. 317, postavený na parcele č. 450/2,
- garáž súpisné č. 317, postavená na parcele č. 450/3,
- hospodárska budova súpisné č. 317, postavená na parcele č. 450/4,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 450/1, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 730 m²,
- parcelné č. 450/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m²,
- parcelné č. 450/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m²,
- parcelné č. 450/4, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m²,
- parcelné č. 451, druh pozemku Záhrada o výmere 1078 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Kiss Andrej r. Kiss, nar. 18.12.1978, bytom Malé Trakany 278, Malé Trakany, PSČ 076 42, spoluvlastnícky podiel 1/1.

V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste dňa **19.03.2025 o 13:00 hodine** umožnili súdnemu znalcovi **Nagyidai Blažej Ing.** vykonanie ohodnotenia vyššie uvedeného predmetu dražby.

Žiadam Vás o poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny, preto Vás v zmysle §13a zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov žiadam o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby ako aj o právach a záväzkoch viaznucích na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.). V prípade, že v uvedenom termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, bude HeyPay s.r.o. ďalej postupovať v zmysle platných ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

CH

Z poverenia Banky sme oprávnení Vás upozorniť, že od realizácie dražby môže Banka upustiť a prehodnotiť realizáciu dražby, resp. nepokračovať v dražbe, ak Banka schváli splatenie dlhu formou mimoriadneho splátkového kalendára.

O možnostiach uzavretia splátkového kalendára nás môžete kontaktovať:

- telefonicky na tel. číslach: 052/3210 743
- mailom na adrese: drazbyvub@heypay.sk
- písomne na adrese: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava – Staré Mesto



Jozef Schmidt
Na základe poverenia
HeyPay s.r.o.



12. d. j.

33

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov
Obec : 528 145 BIEL
katastrálne územie: 802 905 Biel

Dátum vyhotovenia: 06.03.2025
Čas vyhotovenia : 09:35:37

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.95

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
450/1	730	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
450/2	136	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	4
450/3	50	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	4
450/4	48	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	4
451	1078	záhrada	4		1	

Legenda:

Kód spôsobu 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
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

- 4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
317	450/3	7	Garáž		1
317	450/4	2	Hospodárska budova		1
317	450/2	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 2 - Poľnohospodárska budova
- 7 - Samostatne stojaca garáž
- 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

právneho vzťahu: Vlastník

Kiss Andrej r. Kiss, Malé Trakany 278, Malé Trakany, PSČ 076 42, SR

Dátum narodenia: 18.12.1978

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie o určení súp. č. č.j.64/93 podľa Z-725/93 -111/93

Z-978/2016 - Oznámenie o určení súpisného čísla, č.z. 67/16.

Z-979/2016 - Oznámenie o určení súpisného čísla, č.z. 68/16.

Z-980/2016 - Oznámenie o určení súpisného čísla, č.z. 69/16.

V-633/2016 - Kúpna zmluva povol. dňa 07.09.2016, č.z.124/16.

Poznámka

P-35/2025 - Poznamenáva sa, HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44842414 - úverovej zmluvy č.001/260064/16-001/000 zo dňa 22.6.2016 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č.450/1, 450/2, 450/3, 450/4, 451 a stavby ako hospodárska budova č.s. 317 na parc. č. 450/4, garáž č.s.317 na parc. č. 450/3, rodinný dom č.s.317 na parc. č. 450/2, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 24.2.2025, č.z.19/25.

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.: 1

V - 632/2016 - Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 450/1, /2, /3, /4, 451 a stavby ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, hospodárska budova č.s.317 na parc.č. 450/4, pod B1 v pod.

1/1, na základe záložnej zmluvy č. 001/260064/16-001/000

zo dňa 27.06.2016, povolené dňa 02.09.2016, č.z. 122/16

Por.č.: 1

Z-1498/2024 - Exekútorský úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Klaudia Gilániová, Nám. Slobody 7, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 341EX 21/24-9 v prospech EOS KSI Slovensko, a.s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 registra CKN na parc.č. 451, 450/4, 450/3, 450/2450/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, Hospodárska budova č.s. 317 na parc.č. 450/4, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 7.10.2024, č.z. 140/2024.

Por.č.: 1

Z-1497/2024 - Exekútorský úrad Michalovce, súdny exekútor JUDr. Klaudia Gilániová, Nám. Slobody 7, 071 01 Michalovce - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 341EX 576/23-3 v prospech EOS KSI Slovensko, a.s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, pozemky registra CKN na parc.č. 451, 450/4, 450/3, 450/2, 450/1 a stavba ako rodinný dom č.s. 317 na parc.č. 450/2, garáž č.s. 317 na parc.č. 450/3, hospodárska budova č.s. 317 na parc.č. 450/4, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 7.10.2024, č.z. 141/2024.

Ďalší údaj

Por.č.: 1

Geometrický plán č.zák.35476451-047/2016, č.z.67/16.

Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Strana 2

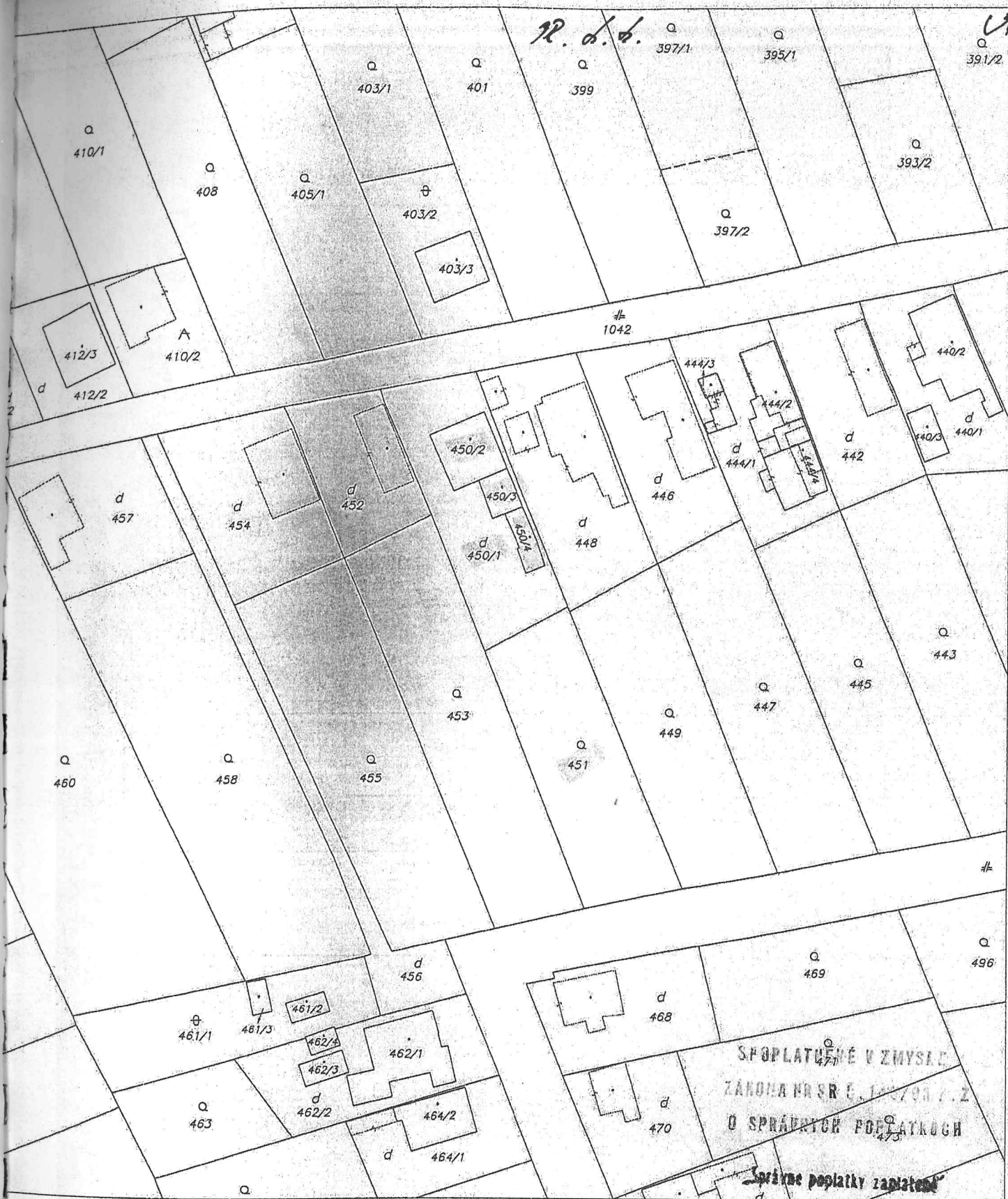
Objednávka: K1-336/2025
Vyhotožil: Monika Kaszonyiová



VYHOTOŽIL: OKRESNÝ ÚRAD TREBIŠOV V MENE ÚGKK SR

06-03-2025

Správe poplatky zaplatené



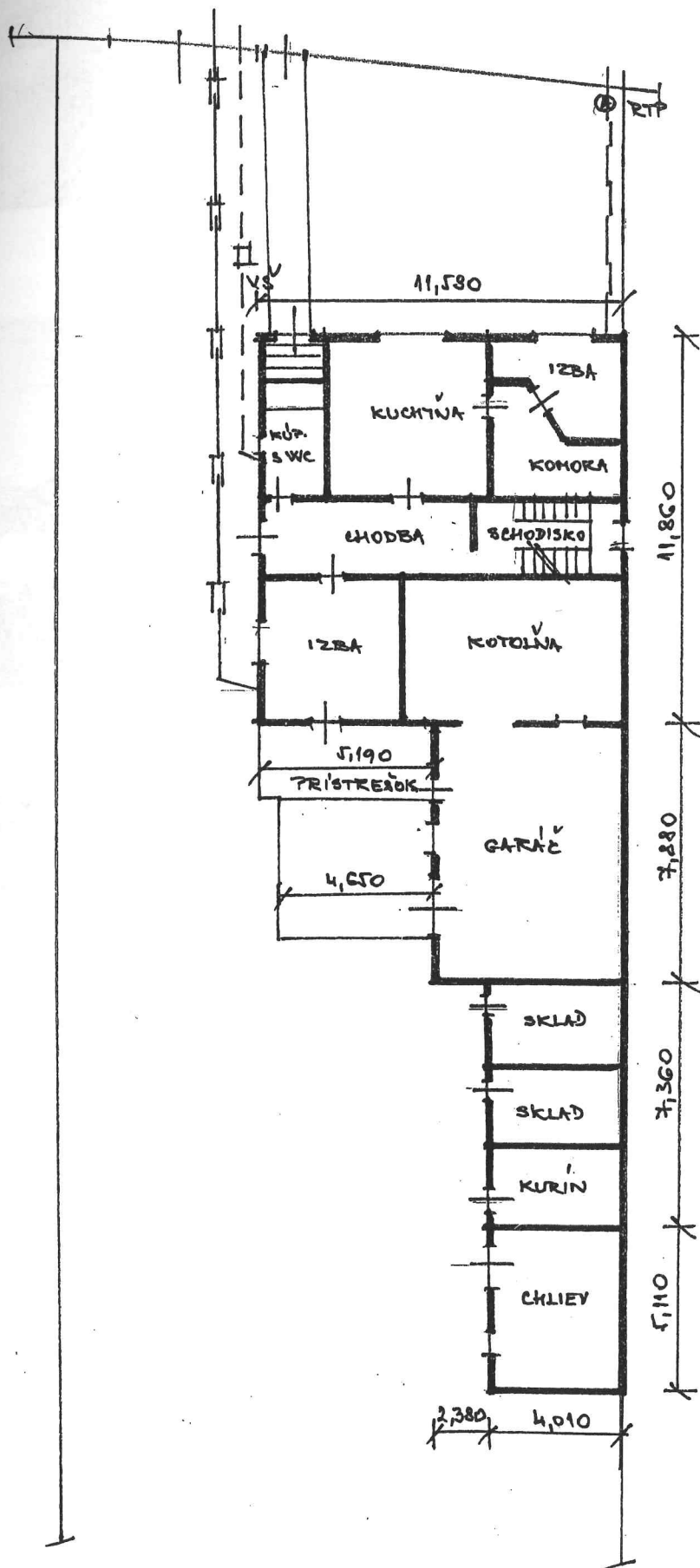
Okresný úrad Trebišov katastrálny odbor pracovisko	Okres	Trebišov	Obec	BIEL	Kat. územie	BIEL
	Číslo zákazky	K1- 336/2025	Vektorová mapa		Mierka	1 : 1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 450/3 a okolie					
Vyhotočil						
Dňa	06.03.2025	Meno				
06 -03- 2025						

Google

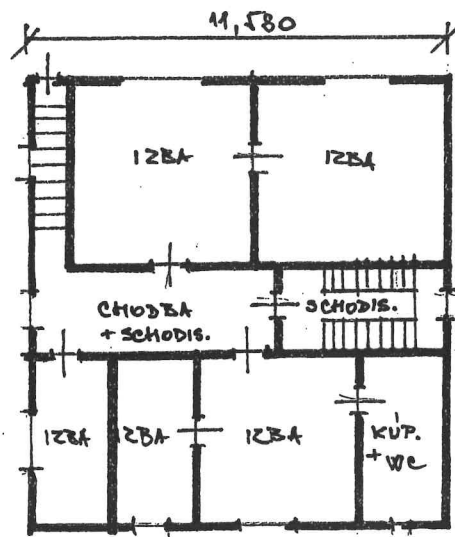
Ružová 317/12
Biel

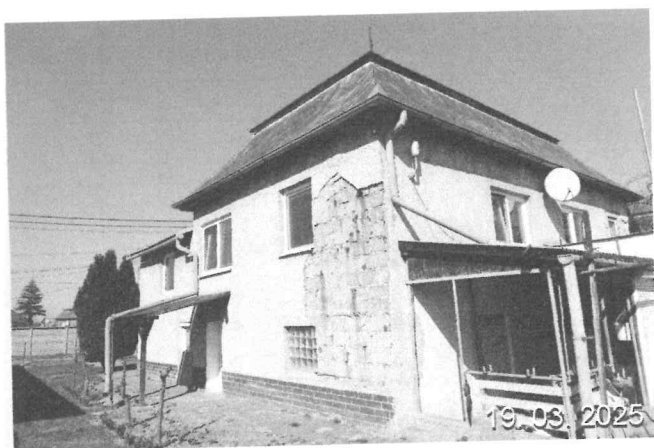


Pôdorysný náčrt RD s.č. 317 na p.č. 450/2 s príslušenstvom, garáže s.č. 317 na p.č. 450/3 a hospodárskej budovy s.č. 317 na p.č. 450/4 v k.ú. Biel v M 1:200



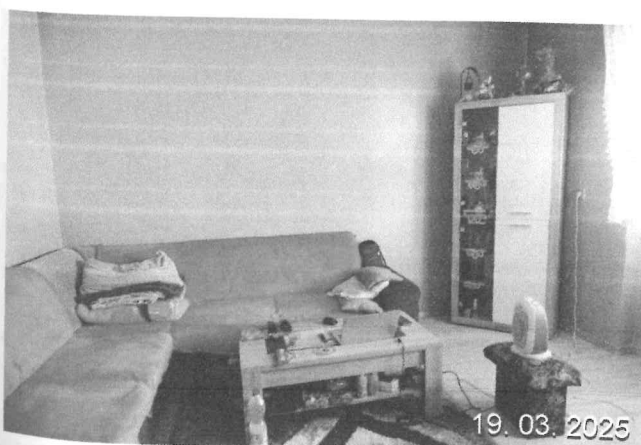
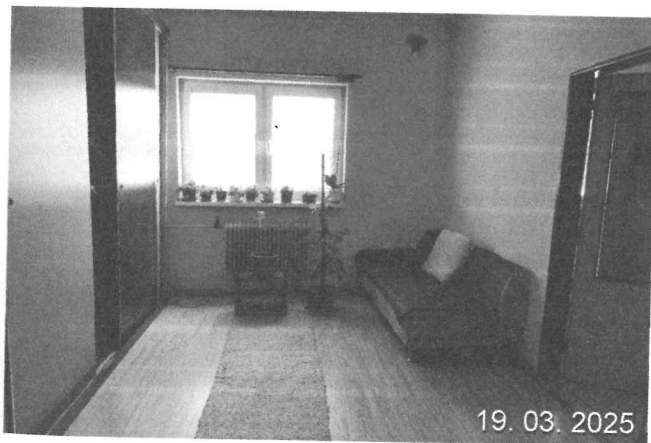
II. N. P.

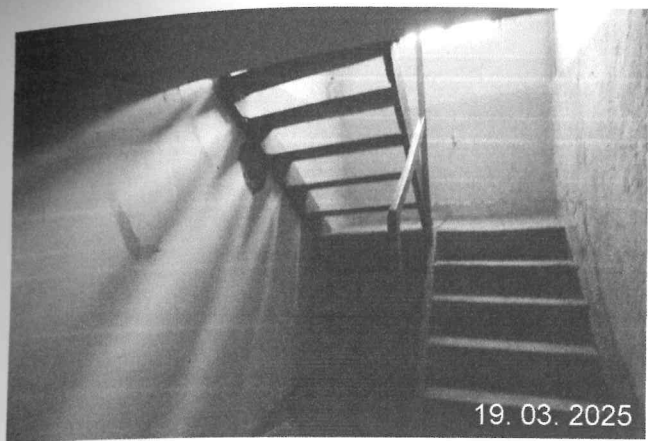






60





61



Rada miestného národného výboru v .. Bielí ..
Číslo: 311/1970 v. Bielídňa 23.7......1970.

Predmet: Odporúčanie k žiadosti o vydanie
stavebného povolenia:

Rada miestného národného výboru: .. Bielí odporúča - neodporúča
vyhovieť žiadosti: Németh Jozsefovi obyvateľov: Bielí

č. d. 117 vydanie stavebného povolenia s týchto dôvodov:
Rodinný dom v ktorom býva je malo a je v dezolátnom stave

Stavobník nie je v stave uskutočniť do danej lehoty naj-
neskor do dvoch rokov odo dňa vydanie stavebného povolenia svoj pomo-
c a bez použitia občianskeho pracovných síl od investičnej výst-
tby.

Údaje uvedené v žiadosti sú nie pravdivé. Stavobník ma dispo-
nibilné pripravené tieto stavebné materiály: zo zbytkov dreva

Ca 3 m3

Údaje uvedené žiadateľom o finančnú podstatku na zabezpečenie
stavby sú nie pravdivé.

Stavebný pozemok nachádza sa nie vo vyhlásenom stavebnom
obvode, ktorí bol určený s účelom výstavby rodiny ONV v Trebišove
zo dňa 19... číslo vyst. 19...

Stavebný pozemok sa nachádza v nie stavebnom obvode, ako prielúka

Rodinné pomery žiadateľa sú takéto:
Žiadateľ má 5... členov rodiny z toho nie činní: 1... jeho majet.

pomery sú takéto: Rodinný dom, parcela vo výmere 603m2, záhrada 1430

Žiadateľ o poskytnutie pôžičky sa odporúča / neodporúča / vo
výške 30,000 Kčs

Rada ONV v .. Bielí sa sľúbne zaväzuje, že v prípade
povolenia stavby bude jej priebeh sledovať a bude dbať nato aby stav-
ba bola postavená na určené parcele podľa vytyčenia a v súlade
schváleným projektom ak stavobník nedodrží stavbu podľa projektu,

stavbu okamžite zastaví a oznamí na ONV odbor výstavby v Trebišove
ke splení týchto opatrení rada ONV v .. Bielí robí zodpovedným

Podpis predsedu ONV
člen ONV Kováčik

Predsedu ONV:

KRISTOF KISS, KONOVÁ 278, 07642 MALETRAKANY

Meno a priezvisko, adresa

V BIELI

Dňa 10.06.2016

Čestné vyhlásenie

Dole podpísaný (á) ZITA ČORBOVÁ

bytom RUŽOVÁ 317/12, 07641 BIEL

týmto čestne prehlasujem, že :

1) Rodinný dom súp. č. 317, parc. č. 450/2, kat. územie BIEL

bol daný do užívania v roku 1972, prístavba (nadstavba) daná do užívania v roku -

rekonštrukcia vykonaná v roku 2010 (KUP 1. NP), 2015 (KUP 2. NP), 2012 (KUP)

2) Plot : - čelný na parc. č. 450/1 postavený v roku 1972

- vo dvore na parc. č. 450/1 postavený v roku 2015

- v záhrade na parc. č. 451, 450/1 postavený v roku 2002

3) Studňa kopaná (vŕtaná) na parc. č. - vybudovaná v roku -

4) Vedľajšie stavby :

parcelné číslo :

daná do užívania v roku :

GARAŽ

450/3

1999

HOŠŤOV. BUDOVA

450/4

1975

5) Vonkajšie úpravy :

parcelné číslo :

daná do užívania v roku :

VODOVOD. PRÍP.

450/1

1985

VODOVODNÁ ŠACHTA

450/1

1985

KANALIZ. PRÍP. 1

450/1

1985

KANALIZ. PRÍP. 2

450/1

2010

ŽUMPA 1

450/1

1985

ŽUMPA 2

450/1

2010

PRÍP. PLYNU

450/1

1995

EL. PRÍP. NA UZDUŠNÁ

450/1

1999

SPRÁVNÉ PLOCHY

450/1

1972 (BET.), 1979 (BET. DLAŽ.), 2002 (KAMEN.)

PERGOLA

450/1

2001

podpis

Čestné vyhlásenie je podané pre účely vypracovania znaleckého posudku v všeobecnej hodnote nehnuteľností v zmysle súčasne platných oceňovacích predpisov pre znalca Ing. Juraja Katocsa.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 370000 Stavebníctvo, odvetvie : 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca : 912470.

Znalecký úkon je zapísaný pod por. číslom 30/2025 znaleckého denníka č. 27/2025.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 30/2025.

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



Ing. Nagyidai Blažej

