

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

Zadávatel':

**Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21,
040 01 Košice**

Číslo spisu (objednávky): objednávka PDS-79/6-2019-SJ z 08.10.2019



ZNALECKÝ POSUDOK 210/2019

Vo veci: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Zemplínsky Branč, obec Zemplínsky Branč, okres Trebišov, evidovanej na:

liste vlastníctva č. 473, a to pozemok, parcely č.:

- 90 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 457 m²
- 91 - záhrada o výmere 1320 m²

stavby:

- rodinný dom č.s. 38 na parc. 90

Počet strán (z toho príloh) : 43 (15)

Počet vyhotovení : 4

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: rodinný dom č.s. 38 na parc. 90.....	6
2.2 PRÍSLUŠENSTVO.....	12
2.2.1 Drobná stavba: hospodárska budova na parc. 90	12
2.2.2 Plot: plot od ulice na parc. 90.....	14
2.2.3 Plot: plot v záhrade na parc. 91	15
2.2.4 Studňa: kopaná studňa na parc. 90	16
2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 90	16
2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 90	17
2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 90.....	18
2.2.8 Vonkajšia úprava: malá domáca čistiareň odpadových vôd na parc. 90	18
2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 90	19
2.2.10 Vonkajšia úprava: terasa - pergola na parc. 90.....	19
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	20
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	21
3.1 STAVBY	22
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	22
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	22
3.2 POZEMKY	25
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	25
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia v k.ú. Zemplínsky Branč	25
3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Záhrady v k.ú. Zemplínsky Branč.....	26
III. ZÁVER.....	27
OTÁZKY A ODPOVEDE	27
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	28
MIMORIADNE RIZIKÁ	28
IV. PRÍLOHY	28
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	43

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na LV č. 473 v k.ú. Zemplínsky Branč, obec Zemplínsky Branč, okres Trebišov, ku dňu spracovania posudku pre účel 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): 22.11.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.03.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PDS-79/6-2019-SJ zo dňa 08.10.2019

- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 08.10.2019

- znalecký posudok 88/2013 zo dňa 22.05.2013 znalca Ing. Ondrej Ostrožovič, A.Dubčeka 3567/11, 075 01 Trebišov

b) podklady získané znalcom:

- fotodokumentácia z 22.11.2019

- list vlastníctva č. 473 z 22.10.2019 z katastrálneho portálu

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 22.10.2019 z katastrálneho portálu

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, 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 3/2019 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 neprímeranou pohádzkou.

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 2019.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2019 - 2,572.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 473 vydaný Katastrálnym portálom dňa 22.10.2019

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 38 na parc. 90

Pozemok, parcely č.:

- 90 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 457 m²

- 91 - záhrada o výmere 1320 m²

B. Vlastníci:

2 Strýčko Rudolf r. Strýčko (09.06.1958), podiel 1/4

- **Poznámka:** P-203/2019-Poznamenáva sa: oznámenie o začatí výkonu záložného práva k zmluve o stavebnom úvere č. 0477073020 zo dňa 12.08.2013, na zabezpečenie pohľadávok vyplývajúcich zo zmluvy o zriadení záložného práva v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, P.O.BOX 48, 829 90 Bratislava, IČO: 31335004, predajom nehnuteľností založených pod V 1678/13, k nehnuteľnostiam: stavba rodinného domu sč. 38 na CKN parc.č. 90, k pozemkom registra CKN parc.č. 90, 91, pod B2,4,5 v celosti - 25/19

4 Strýčko Rudolf r. Strýčko (09.06.1958), podiel 1/2

- **Poznámka:** P-203/2019-Poznamenáva sa: oznámenie o začatí výkonu záložného práva k zmluve o stavebnom úvere č. 0477073020 zo dňa 12.08.2013, na zabezpečenie pohľadávok vyplývajúcich zo zmluvy o zriadení záložného práva v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, P.O.BOX 48, 829 90 Bratislava, IČO: 31335004, predajom nehnuteľností založených pod V 1678/13, k nehnuteľnostiam: stavba rodinného domu sč. 38 na CKN parc.č. 90, k pozemkom registra CKN parc.č. 90, 91, pod B2,4,5 v celosti - 25/19

5 Strýčko Rudolf r. Strýčko (09.06.1958), podiel 1/4

- **Poznámka:** P-203/2019-Poznamenáva sa: oznámenie o začatí výkonu záložného práva k zmluve o stavebnom úvere č. 0477073020 zo dňa 12.08.2013, na zabezpečenie pohľadávok vyplývajúcich zo zmluvy o zriadení záložného práva v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, P.O.BOX 48, 829 90 Bratislava, IČO: 31335004, predajom nehnuteľností založených pod V 1678/13, k nehnuteľnostiam: stavba rodinného domu sč. 38 na CKN parc.č. 90, k pozemkom registra CKN parc.č. 90, 91, pod B2,4,5 v celosti - 25/19

C. Ďarchy:

- **2** Pod V 1678/13 zriadenie záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s., IČO: 31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.38 na parc.č.90 a pozemky registra CKN parc.č.90, 91 - 60/13
- **4** Pod V 1678/13 zriadenie záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s., IČO: 31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.38 na parc.č.90 a pozemky registra CKN parc.č.90, 91 - 60/13
- **5** Pod V 1678/13 zriadenie záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s., IČO: 31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.38 na parc.č.90 a pozemky registra CKN parc.č.90, 91 - 60/13

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 14.11.2019 iba za účasti znalca. Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil, po telefonickom kontaktovaní na číslo telefónu 0905 395 170 mi oznámil, že je na kúpeľnej liečbe a že

obhliadky sa zúčastniť nemôže a že je nehnuteľnosť sprístupniť po 20.11.2019. Následne po tomto dátume som ho niekoľkokrát telefonicky kontaktoval, nereagoval, nehnuteľnosť som opätovne navštívil 22.11.2019, nikto nebol doma. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti mi nebolo umožnené.

Fotodokumentáciu so previedol iba z ulice.

Vzhľadom na skutočnosť, že mi nebola umožnená obhliadka a zameranie nehnuteľnosti, znalecký posudok som vypracoval z dostupných údajov v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z.. Údaje z predloženého posudku 88/2013 som použil pri stanovení VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania tohto znaleckého posudku. Zároveň som použil zistenia dostupné z vonkajšej obhliadky a z verejne dostupných zdrojov.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi bola poskytnutá iba tá, ktorá sa nachádzala v pôvodnom znaleckom posudku a nachádza v prílohách ak k tomuto znaleckému posudku. Z právnej dokumentácie mi bolo predložené čestné prehlásenie o veku stavby z 15.05.2013.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zrejme zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 38 na parc. 90
- hospodárska budova za domom na parc. 90
- studňa na parc. 90
- ploty okolo ohodnocovaných parciel
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu

Pozemok, parcely č:

- 90 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 457 m²
- 91 - záhrada o výmere 1320 m²

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 38 na parc. 90

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 38 je osadený na rovinnom upravenom pozemku parc. č. 90 v k.ú. Zemplínsky Branč v okrese Trebišov. Situovaný je na Kostolnej ulici obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom. V danej časti obce je možnosť napojenia na zemný plyn, verejný vodovod, verejný rozvod elektro, verejná kanalizácia nie je. Predpokladám, že rodinný dom v čase obhliadky bol obývaný, napojený je na všetky inžinierske siete. Predpokladám bežnú údržbu, jeho opotrebenie som stanovil lineárnou metódou.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, čiastočne je podpivničený, dispozícia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia.

POPIS PREVZATÝ Z PREDLOŽENÉHO ZNALECKÉHO POSUDKU 88/2013:

Ohodnocovaný rodinný dom je samostatne stojaci v zástavbe rodinných domov osadený v obci Zemplínska Branč. Dom má jedno čiastočné podzemné podlažie a jedno nadzemné obytné podlažie. Prístup k objektu je z verejného pozemku. Dom je napojený na verejný rozvod elektriny - vzdušnou trasou, zemného plynu, kanalizácia je riešená do plastovej čističky a voda je riešená zo studne. Polohu nehnuteľností vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako veľmi dobrú. Obec je vzdialená od okresného mesta Trebišov 8 km a dopravné spojenie je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy do Trebišova je približne 5 min.

Podlahová plocha obytných miestností je viac ako 50 % z celkovej plochy domu, obsahuje jednu samostatnú bytovú jednotku, preto spĺňa charakter rodinného domu.

Vek domu bol určený na základe čestného prehlásenia vlastníka - Rudolfa Strýčka, že rodinný dom je užívaný od roku 1958, celková rekonštrukcia bola prevedená v roku 2005 - 2007, čomu zodpovedá aj jeho technický stav a použité stavebné konštrukcie.

Stanovenie životnosti :

1. Kvalita - nadpriemerná
2. Údržba - nadpriemerná
3. Intenzita používania - priemerná
4. Stav prvkov dlhodobej životnosti - nadpriemerný
5. Stav prvkov krátkodobej životnosti - nadpriemerný
6. Umiestnenie stavby - priemerné

Na základe týchto kritérií a na základe celkovej rekonštrukcie rodinného domu určujem životnosť a opotrebenie kubickou metódou. Pri veku 55 rokov, životností 105 rokov, určujem opotrebenie lineárnou metódou na 52,38 %.

Konštrukčný popis rodinného domu

Základy - základy betónové s vodorovnou hydroizoláciou, suterén osadený v hĺbke 2,0 m bez izolácie,
Zvislé nosné konštrukcie - murivo I.PP. je betónové, murivo I.NP - tvárnicové murivo hr. do 40 cm + zateplené polystyrénom hr. 5,0 cm, priečky tehlové,

Vodorovné nosné konštrukcie - strop nad I.PP. je železobetónový, strop nad I.NP. - drevený podbitý trámový so zateplením - sadrokartónové so zateplením

Strecha - krov nový drevený sedlový, krytina z poplastovaného plechu RANILLA na debnení, klampiarske konštrukcie - žľaby, zvody a parapety z pozinkovaného plechu,

Úpravy vonkajších povrchov - omietky vonkajšie - zdrsnené striekané akrylátové so zateplením polystyrénom hr. 5,0 cm, vonkajší sokel upravený z jednej strany domu ako omietka, obklad plastový seidingom od susedov a od terasy,

Vnútorne úpravy povrchov - vnútorné omietky vápenné hladké, vonkajšie steny zateplené polystyrénom hr. 2,0 cm, keramický obklad v kúpeľni, WC a kuchyni

Výplne otvorov - okná nové eurookná s izolačným dvojsklom, dvere vnútorné hladké drevené,

Podlahy I.NP. - PVC vo všetkých predných izbách v dome, ostatné keramické dlažby v kúpeľni, WC, predsieni

Vnútorne inštalácie - elektro 380 V a 220 V, vykurovanie je lokálne na plyné palivo - 2 ks gamatky + kozubová piecka na tuhé palivo, rozvod studenej a teplej vody, ohrev vody v prietokovom elektrickom ohrievači - 2ks, voda privedená z vlastnej studne, kanalizácia do plastovej čističky.

Vnútorne rozvody:

-**vodovod** - rozvod studenej a teplej vody, ohrev vody v v prietokovom elektrickom ohrievači - 2ks, voda privedená zo studne

- **kanalizácia** - do plastovej čističky, prípojka z kameninových rúr 150 mm, ležaté a zvislé rozvody v dome z plastových rúr, ležaté rozvody kameninové,

-**vykurovanie** - je lokálne na plyné palivo - 2 x gamatky na zemný plyn + kozubová piecka na tuhé palivo, hlavné rozvody z ocelových rúr vedené nad podlahou rodinného domu

-**elektroinštalácia** - rozvody 220 a 380 V, káble medené, rozvádzač osadený na prízemí

-**plynofikácia** - plynová prípojka privedená z uličného rozvodu do domu, rozvod v ocelovom potrubí ku gamatkám a plynovému šporáku,

Vybavenie rodinného domu:

- kúpeľňa - umývadlo, WC, plechová vaňa, obklad keramický aj dlažba, 2x bat. páková,

- kuchyňa - kuchynská linka dĺžky 6,00 m, šporák plynový, drez nerezový, digestor, batéria páková, obklad keramický, podlaha laminátová,

Technický stav rodinného domu-klady a zápory :

Klady : - dobrá lokalita pri vedľajšej ceste v obci

- dobrá dostupnosť do centra obce

- dobrý stav objektu - prevedená celková rekonštrukcia

- dobrá dispozícia prízemí

- kvalitne prevedené stavebné práce

Zápory : - dokončiť exteriér rodinného domu,

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ZMYSLE METODIKY Z DOSTUPNÝCH ÚDAJOV:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - cementový poter
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z medeneého 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 plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkopošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle; - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Dispozícia podlažia - chodba a dva sklady.

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejmá z priloženého pôdorysu - obýv. izba, spálňa, kúpeľňa s WC, detská izba, predsieň, chodba, kuchyňa a jedáleň, letná kuchyňa, komora.

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	1958	1,2*(3,90*1,45+1,40*1,20+4,90*3,20)	27,62	120/27,62=4,345
1. NP	1958	8,90*11,85+5,65+10,25	121,37	120/121,37=0,989

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom 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	-	520
4	Murivo		
	4.3 z monolitického betónu	125 0	-
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	-	127 0
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	-	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	220
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.4 rámové s výplňou	515	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		

	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
	Spolu	4080	6295

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	-	50
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	-	130
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	-	120
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	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) (6 bm)	-	330
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	-	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25

40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	-	1270

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4080 + 0 * 4,345) / 30,1260$	135,43
1. NP	$(6295 + 1270 * 0,989) / 30,1260$	250,65

TECHNICKÝ STAV

Stavba rodinného domu na základe priloženého potvrdenia bola postavená v r. 1958, v čase obhliadky užívaná, predpokladám bežnú údržbu, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1958	61	39	100	61,00	39,00
1. NP	1958	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1958		
Východisková hodnota	$135,43 \text{ €/m}^2 * 27,62 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	9 139,72
Technická hodnota	$39,00\% \text{ z } 9 139,72$	3 564,49
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	$250,65 \text{ €/m}^2 * 121,37 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	74 331,63
Technická hodnota	$39,00\% \text{ z } 74 331,63$	28 989,34

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 139,72	3 564,49
1. nadzemné podlažie	74 331,63	28 989,34
Spolu	83 471,35	32 553,83

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: hospodárska budova na parc. 90

POPIS STAVBY

Popis prevzatý zo znaleckého posudku 88/2013:

Samostatne stojací objekt osadený za rodinným domom s jedným nadzemným podlažím. Objekt slúži ako vedľajšia stavba k prevádzke rodinného domu, preto spĺňa charakter vedľajšej stavby. Objekt je napojený len na verejný rozvod elektriny-380V, ktorá je privedená z rodinného domu.

Vek objektu bol určený na základe prehlásenia vlastníka, že objekt sa užíva od r. 1958, čomu zodpovedá aj jeho technický stav a použité stavebné konštrukcie.

Stanovenie životnosti :

1. Kvalita - podpriemerná
2. Údržba - podpriemerná
3. Intenzita používania - priemerná
4. Stav prvkov dlhodobej životnosti - priemerný
5. Stav prvkov krátkodobej životnosti - podpriemerný
6. Umiestnenie stavby - priemerné

Na základe týchto kritérií určujem životnosť odborným odhadom a výpočtom kubickou metódou na 76 rokov.

Pri veku 55 rokov, životnosti 76 rokov, určujem opotrebenie lineárnou metódou na 72,37 %.

Konštrukčný popis hospodárskej budovy - základy betónové pásy s vodorovnou hydroizoláciou, murivo I.NP z tvárniceového muriva hr. do 30 cm, strop nad I.NP drevený podbitý, krov drevený sedlový, krytina pozinkovaný vlnitý plech na latách, klampiarske konštrukcie - žľaby, zvody z pozinkovaného plechu, omietky vonkajšie - zdrsnené - striekané hrubé a vnútorné vápenné hrubé, okná drevené jednoduché, dvere rámové drevené, podlahy - hrubý betón, elektro 380 V a 220 V, piecka na tuhé palivo,

Technické riešenie 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 podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba; - vodorovná izolácia
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.)
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

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	1958	7,90*4,50	35,55	18/35,55=0,506

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 pórabetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhladom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4660

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
	Spolu	460

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4660 + 460 * 0,506) / 30,1260$	162,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$162,41 \text{ €/m}^2 * 35,55 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	14 107,40
Technická hodnota	23,75% z 14 107,40	3 350,51

2.2.2 Plot: plot od ulice na parc. 90

Plot od ulice pred domom na hranici parcely č. 90, s betónovým základom a podmurovkou, výplň oceľové profily v rámoch, výplň výšky 1,20 m, celková dĺžka 18,00 bm, v plote sú vráta a vrátka, predpoklad zriadenia v r. 1985, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	18,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	21,60m 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:

18,00 m

Pohľadová plocha výplne:

$18,00 * 1,20 = 21,60 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 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. 90	1985	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,00m * 53,98 \text{ €/m} + 21,60m^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,572 * 0,95$	4 060,40
Technická hodnota	32,00 % z 4 060,40 €	1 299,33

2.2.3 Plot: plot v záhrade na parc. 91

Plot v záhrade od suseda na parc. č. 91, s betónovým základom okolo stĺpikov bez podmurovky, výplň strojové pletivo, výplň výšky 1,80 m, celková dĺžka 50,00 bm, predpoklad zriadenia v r. 1985, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	50,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	90,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 50,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $50,00 * 1,80 = 90,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot v záhrade na parc. 91	1985	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(50,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 90,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,572 * 0,95$	3 462,05
Technická hodnota	32,00 % z 3 462,05 €	1 107,86

2.2.4 Studňa: kopaná studňa na parc. 90

Kopaná studňa vo dvore na parc. 90, priemeru 1,00 m a predpokladanej hĺbky 8,00 m, zriadená v r. 1958, jej predpokladanú živostnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kopaná studňa na parc. 90	1958	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m}) * 2,572 * 0,95$	2 089,30
Technická hodnota	39,00 % z 2 089,30 €	814,83

2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 90

Prípojka vody zo studne do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 6,00 bm, PE DN 25, zriadená v r. 2005, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 6,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 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 na parc. 90	2005	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	608,26
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 608,26 \text{ €}$	437,95

2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 90

Prípojka kanalizácie z domu do ČOV pred domom, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 12,00 bm, PVC DN 150, zriadená v r. 2007, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 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. 90	2007	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	832,12
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 832,12 \text{ €}$	632,41

2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 90

Prípojka zemného plynu z verejného rozvodu do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 12,00, oceľová DN 25, zriadená v r. 1993, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 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 plynu na parc. 90	1993	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	413,72
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 413,72 \text{ €}$	198,59

2.2.8 Vonkajšia úprava: malá domáca čistiareň odpadových vôd na parc. 90

Malá domáca ČOV pred domom, zriadená v r. 2007, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarene odpadových vôd vrátane technológie
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarene odpadových vôd vrátane technológie
 Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
 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 [%]
malá ČOV pacr. 90	2007	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 1448,58 €/Ks * 2,572 * 0,95	3 539,46
Technická hodnota	76,00 % z 3 539,46 €	2 689,99

2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 90

Spevnené plochy z betónovej mazaniny vo dvore okolo domu, celkom predpokladaná plocha 18,00 m², jej zameranie mi nebolo umožnené, predpoklad zriadenia v r. 2011, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 18,00 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 betónová na parc. 90	2011	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 2,572 *	481,59
Technická hodnota	84,00 % z 481,59 €	404,54

2.2.10 Vonkajšia úprava: terasa - pergola na parc. 90

Drevený pergola - osadená v zadnej časti za prednou časťou rodinného domu, drevená konštrukcia s poplastovanou krytinou a keramikou dlažbou, rozmery 10,25*3,25 m², predpoklad zriadenia v r. 2011, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $10,25 \times 3,25 = 33,31 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 [%]
terasa - pergola na parc. 90	1975	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,31 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,572 * 0,95$	5 051,86
Technická hodnota	12,00 % z 5 051,86 €	606,22

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 38 na parc. 90	83 471,35	32 553,83
hospodárska budova na parc. 90	14 107,40	3 350,51
Ploty		
plot od ulice na parc. 90	4 060,40	1 299,33
plot v záhrade na parc. 91	3 462,05	1 107,86
kopaná studňa na parc. 90	2 089,30	814,83
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na parc. 90	608,26	437,95
prípojka kanalizácie na parc. 90	832,12	632,41
prípojka plynu na parc. 90	413,72	198,59
malá domáca čistiareň odpadových vôd na parc. 90	3 539,46	2 689,99
spevnená plocha betónová na parc. 90	481,59	404,54
terasa - pergola na parc. 90	5 051,86	606,22
Celkom:	118 117,51	44 096,06

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 neprímeranou pohnutkou. Je na úrovni s DPH.

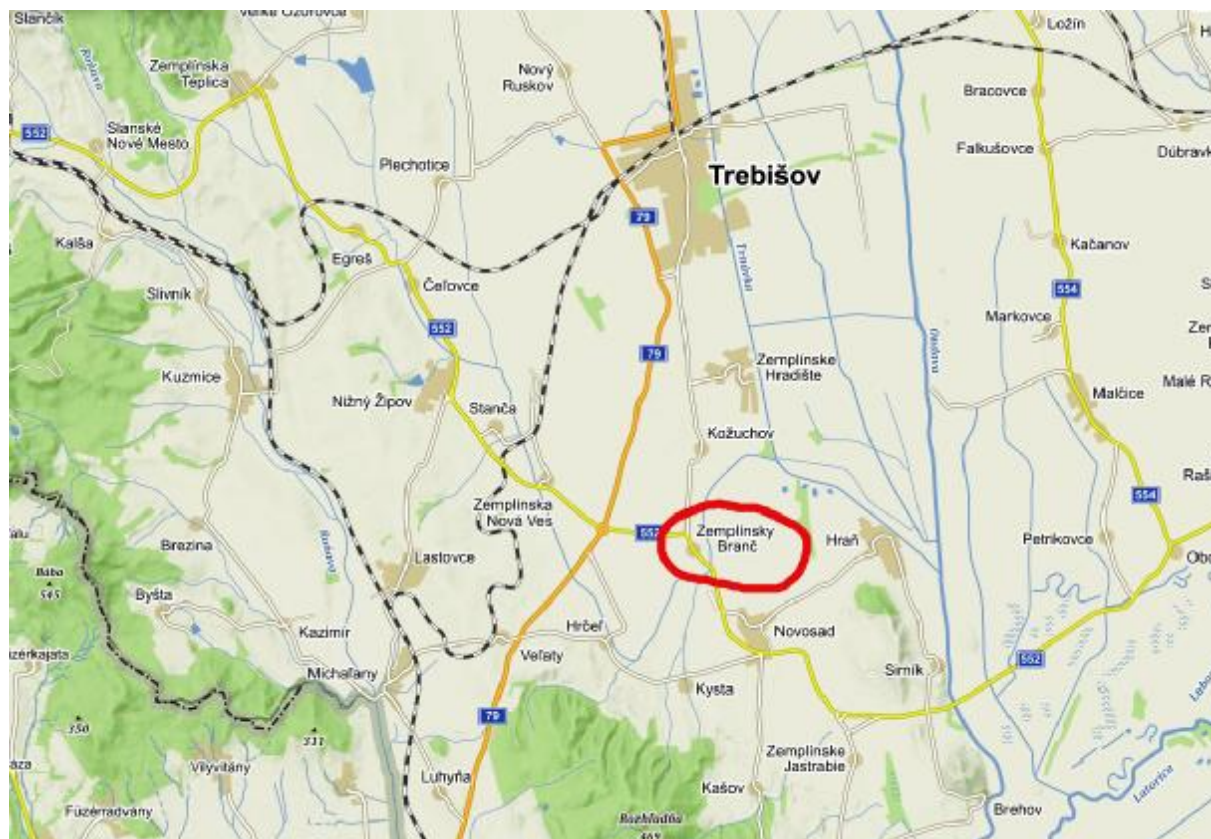
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza na Kostolnej ulici obce Zemplínsky Branč v okrese Trebišov v lokalite IBV. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem kanalizácie, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je z verejnej miestnej komunikácie pred domom. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, verejná kanalizácia v obci nie je. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako veľmi dobrú, vhodnú na kľudné bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu.

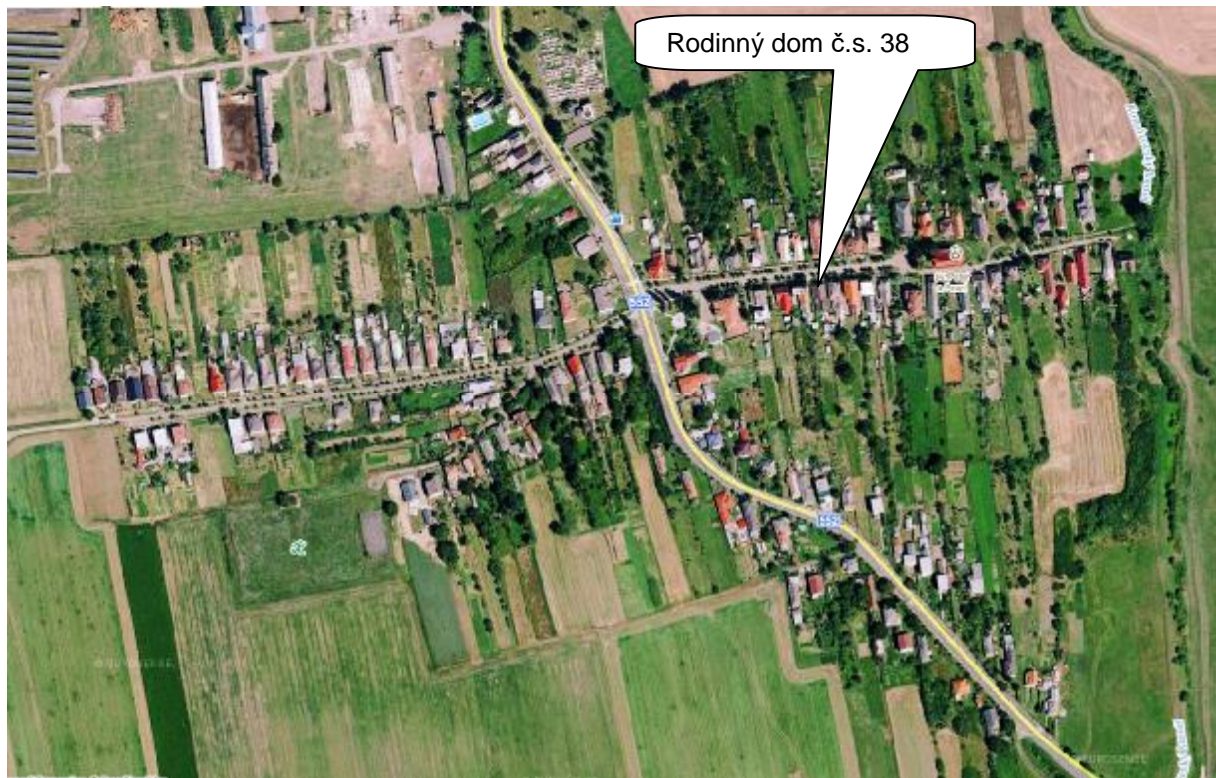
V srdci Zemplínskej nížiny sa nachádza obec **Zemplínsky Branč**. Jej vznik datujeme do 11. storočia. Prvýkrát bola písomne doložená už v roku 1067. Vyvíjala sa ako zemianska poľnohospodárska usadlosť. Darilo sa i remeslám, najmä kováčstvu. Dnes žije v Branči takmer 500 obyvateľov. Je tu zavedený plyn a dobudovaný verejný vodovod. Historickou pamiatkou a sakrálnou dominantou obce je rímskokatolícky kostol. Pochádza z roku 1756 a bol postavený na základoch kostola zo 14. storočia. Druhou sakrálnou stavbou v obci je kaplnka umiestnená v blízkosti domu nádeje. Športovým účelom slúži miestne futbalové ihrisko. Obec sa nachádza vo vzdialenosti 10 km od okresného mesta Trebišov, má v súčasnosti okolo 470 obyvateľov, má kompletné občianske okrem verejnej kanalizácie na úrovni malej obce.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom je možné užívať iba na bývanie.

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



Širšie vzťahy obce Zemplínsky Branč



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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 obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). 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 0,35. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v obci je nižší ako ponuka, nehnuteľnosť je situovaná v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v lokalite IBV v širšom centre obce, predpokladám bežnú údržbu, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, predpokladám, že spĺňa základné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v regióne je okolo 15 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestnosti domu je na západ a sever, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, obec má okolo 470 obyvateľov, má kompletne občianske vybavenie okrem verejnej kanalizácie, v okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je malá možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako dobrú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť 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 bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
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	III.	0,350	9	3,15

	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	IV.	0,193	5	0,97
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,350	7	2,45
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,193	10	1,93
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,035	8	0,28
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,700	20	14,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	89,67

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 89,67 / 180$	0,498
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 44\ 096,06$ $€ * 0,498$	21 959,84 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia v k.ú. Zemplínsky Branč

POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 90 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 457 m²

tvorí pozemok zastavaný rodinným domom, vedľajšími stavbami a tvorí dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Zemplínsky Branč, ktorá je vzdialená 10 km od okresného mesta Trebišov, v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov v širšom centre obce, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie pred domom - Kostolnej ulice, ktorá je miestnou komunikáciou, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívne účinky neboli zistené. Pozemky v tejto časti obce patria medzi priemerne obchodovateľné na miestnom trhu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
90	zastavané plochy a nádvorcia	457,00	1/1	457,00

Obec:

Zemplínsky Branč

Východisková 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, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>obytná zóna obce Zemplínsky Branč s počtom obyvateľov okolo 470</i>	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy s bežným štandardom vybavenia</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v obciach s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytné územie obce, lokalita IBV</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>kompletná infraštruktúra okrem verejnej kanalizácie</i>	1,30

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>mierne zvýšený záujem o pozemky v obci</i>	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	3,0116
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 3,32$ $€/m^2 * 3,0116$	10,00 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 90	$457,00 m^2 * 10,00 €/m^2 * 1/1$	4 570,00
Spolu		4 570,00

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Záhrady v k.ú. Zemplínsky Branč**POPIS**

Pozemok, parcela registra "C" č.:
- 91 - záhrada o výmere 1320 m²
tvorí pozemok - záhradu za rodinným domom na parc. 90 podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Boľany, ktorá je vzdialená 65 km od okresného mesta Trebišov a 10 km od mesta Čierna nad Tisou, v lokalite IBV v širšom centre obce Zemplínsky Branč, ktorá je vzdialená 10 km od okresného mesta Trebišov, v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov v širšom centre obce, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie pred domom - Kostolnej ulice po parcele č. 90, s obmedzenou možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívnym účinkom je malé, iba poľnohospodárske využitie pozemku. Pozemky v tejto časti obce patria medzi priemerne obchodovateľné na miestnom trhu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
91	záhrada	1320,00	1/1	1320,00

Obec:

Zemplínsky Branč

Východisková hodnota: $V_{MJ} = 3,32 €/m^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>obytná zóna obce Zemplínsky Branč s počtom obyvateľov okolo 470</i>	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu,	0,95

	školsťvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu rodinné domy s bežným štandardom vybavenia - záhrada za domom	
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 pozemky v obciach s možnosťou využitia autobusovej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) obytné územie obce, lokalita IBV	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) obmedzená infraštruktúra okrem verejnej kanalizácie	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa neboli zistené	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) iba poľnohospodárske využitie	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90$	0,6156
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6156$	2,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 91	$1\,320,00 \text{ m}^2 * 2,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 692,80
Spolu		2 692,80

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je 29.200.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 38 na parc. 90	16 211,81
hospodárska budova na parc. 90	1 668,55
Ploty	
plot od ulice na parc. 90	647,07
plot v záhrade na parc. 91	551,71
kopaná studňa na parc. 90	405,79
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na parc. 90	218,10
prípojka kanalizácie na parc. 90	314,94
prípojka plynu na parc. 90	98,90
malá domáca čistiareň odpadových vôd na parc. 90	1 339,62
spevnená plocha betónová na parc. 90	201,46
terasa - pergola na parc. 90	301,90
Spolu stavby	21 959,84
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorcia v k.ú. Zemplínsky Branč - parc. č. 90 (457 m ²)	4 570,00
Záhrady v k.ú. Zemplínsky Branč - parc. č. 91 (1 320 m ²)	2 692,80
Spolu pozemky (1 777,00 m²)	7 262,80
Všeobecná hodnota celkom	29 222,64
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 200,00

Slovom: Dvadsaťdeväťtisícdivesto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Trebišove dňa 28.12.2019

Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka PDS-79/6-2019-SJ zo dňa 08.10.2019
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 08.10.2019
- fotodokumentácia z 22.11.2019
- list vlastníctva č. 473 z 22.10.2019 z katastrálneho portálu
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 22.10.2019 z katastrálneho portálu
- prvá strana darovacej zmluvy z 15.08.2001 ako doklad o nadobudnutí časti nehnuteľnosti
- prvá strana kúpnej zmluvy z 16.03.2005 ako doklad o nadobudnutí časti nehnuteľnosti
- kúpna zmluva bez dátumu ako doklad o nadobudnutí časti nehnuteľnosti
- čestné vyhlásenie vlastníka o veku stavby z 15.05.2013
- situácia rodinného domu
- pôdorys rodinného domu



Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice

Ing. Miroslav Vaško

Čsl armády 28
075 01 Trebišov

Sp.zn.: PDS-79/6-2019-SJ

V Košiciach, dňa 08. októbra 2019

Vcc: Vypracovanie znaleckého posudku – o b j e d n á v k a

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. si u Vás objednáva 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 nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na nasledujúci súbor nehnuteľností, ktorý je **zaťažený záložným právom** v prospech: **Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., so sídlom Bajkalská 30, P.O.Box 48, 829 48, Bratislava 25, IČO: 31 335 004, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka 479/B.**

Predmetom dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 473, vedenom Okresným úradom Trebišov, Katastrálny odbor, Obec: ZEMPLÍNSKY BRANČ, Katastrálne územie: Zemplínsky Branč, a to:

- stavba so súp. č. 38 nachádzajúca sa na parcele registra „C“ č. 90, Rodinný dom,
- parcela registra „C“ č. 90 vo výmere 457 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ č. 91 vo výmere 1320 m², druh pozemku: Záhrada,

vo vlastníctve podľa LV:

- **Rudolf Strýčko, r. Strýčko, nar. 09.06.1958**, bytom: Zemplínsky Branč, č. 38, Zemplínsky Branč 076 02, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/4,
- **Rudolf Strýčko, r. Strýčko, nar. 09.06.1958**, bytom: Zemplínsky Branč, č. 38, Zemplínsky Branč 076 02, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/2,
- **Rudolf Strýčko, r. Strýčko, nar. 09.06.1958**, bytom: Zemplínsky Branč, č. 38, Zemplínsky Branč 076 02, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/4.

Znalecký posudok žiadame vypracovať v záväznej lehote do 25. novembra 2019 a odovzdať ho:

- v **štyroch** rovnocenných výtlačkoch,
- v elektronickej forme (**CD vo formáte WORD + HYPO, fotodokumentáciu**)

Zároveň Vás žiadame o doloženie originálov čiastočných výpisov z listu vlastníctva príslušnej správy katastra (nie z kataster portálu) a kópiu katastrálnej mapy.

S úctou


Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Mgr. Jana Študencová, prokurista

Vyhavuje: Mgr. Simona Jakabová, zamestnanec dražobníka
0911 420 800, jakabova@profesionálnadrazobna.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
web: www.profesionálnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Príma Banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice

Rudolf Strýčko nar. 09.06.1958

Zemplínsky Branč 38
076 02 Zemplínsky Branč

Sp.zn.: PDS-79/5-2019-SJ

V Košiciach, dňa 08. októbra 2019

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách

V Y Z Ý V A

Martu Strýčkovú a Rudolfa Strýčka,
obaja bytom Zemplínsky Branč 38, 076 02 Zemplínsky Branč, SR,
umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom,
ako aj obhliadku predmetu dražby.

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, na základe návrhu **Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., so sídlom Bajkalská 30, P.O.Box 48, 829 48, Bratislava 25, IČO: 31 335 004, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka 479/B, ako záložného veriteľa,** vykoná dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

Predmetom dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 473, vedenom Okresným úradom Trebišov, Katastrálny odbor, Obec: ZEMPLÍNSKY BRANČ, Katastrálne územie: Zemplínsky Branč, a to:

- stavba so súp. č. 38 nachádzajúca sa na parcele registra „C“ č. 90, Rodinný dom,
- parcela registra „C“ č. 90 vo výmere 457 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ č. 91 vo výmere 1320 m², druh pozemku: Záhrada,

vo vlastníctve podľa LV:

- **Rudolf Strýčko, r. Strýčko, nar. 09.06.1958,** bytom: Zemplínsky Branč, č. 38, Zemplínsky Branč 076 02, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/4,
- **Rudolf Strýčko, r. Strýčko, nar. 09.06.1958,** bytom: Zemplínsky Branč, č. 38, Zemplínsky Branč 076 02, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/2,
- **Rudolf Strýčko, r. Strýčko, nar. 09.06.1958,** bytom: Zemplínsky Branč, č. 38, Zemplínsky Branč 076 02, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/4.

V zmysle § 12 zákona o dobrovoľných dražbách je obhliadka Predmetu dražby stanovená na termín:

14.novembra 2019 o 14.00 hod.

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
mobil: 0911 420 800, e-mail: jakobova@profesionálnadrazobna.sk,
web: www.profesionálnadrazobna.sk, IČO: 36 583 936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s., č. účtu: IBAN: SK70 3100 0000 0043 5026 8208



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice

Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca je povinný po predchádzajúcej výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

§ 12 Ohodnotenie predmetu dražby

- (1) Dražobník zaisťuje ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny zloč alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj základy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaujatá, a upravi príslušným spôsobom odhad ceny.
- (2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s približnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslani výzvy.
- (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.
- (4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zasle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.
- (5) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.
- (6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

Zároveň vás poučujem, že v zmysle § 151m, ods. 4 zákona č. 526/2002 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov „záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva“.

Žiadame Vás tiež o poskytnutie dokumentácie k uvedeným nehnuteľnostiam, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Ďalej Vás žiadame o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.)

Súdny znalcom je Ing. Miroslav Vaško, evidenčné číslo znalca: 913731, – Stavebníctvo 370100 - Pozemné stavby 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, **kontakt: +421 905/901846**

S úctou


Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Mgr. Jana Štuďencová, prokurista

Na vedomie: Marta Strýčková (1957), bytom: Zemplínsky Branč 38, 076 02 Zemplínsky Branč

Vybavuje: Mgr. Simona Jakabová, zamestnanec dražobníka,
0911 420 800, jakabova@profesionálnadrazobna.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
mobil: 0911 420 800, e-mail: jakabova@profesionálnadrazobna.sk,
web: www.profesionálnadrazobna.sk, IČO: 36 583 936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s., č. účtu: IBAN: SK70 3100 0000 0043 5026 8208

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.11.2019

Rodinný dom č.s. 38 na parc. 90 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Zemplínsky Branč



Pohľad na rodinný dom z ulice



Plot od ulice pred domom



Čelná strana do od ulice



Pohľad do dvora



Predzáhradka pred domom



Zadná stena domu od suseda



ČOV pred domom



Plynomerná skrinka pred domom

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

Okres: Trebišov

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ZEMPLÍNSKY BRANČ

Dátum vyhotovenia: 22.10.2019

Katastrálne územie: Zemplínsky Branč

Čas vyhotovenia: 08:18:29

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 473

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
90	457	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
91	1320	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
38	90	10	rod.dom		1

Legenda:

Druh stavby:

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 Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2	Strýčko Rudolf r. Strýčko, 076 02, Zemplínsky Branč, č. 38, SR	1 / 4
Dátum narodenia :	09.06.1958	
Poznámka	P-203/2019-Poznamenáva sa: oznámenie o začatí výkonu záložného práva k zmluve o stavebnom úvere č. 0477073020 zo dňa 12.08.2013, na zabezpečenie pohľadávok vyplývajúcich zo zmluvy o zriadení záložného práva v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalska 30, P.O.BOX 48, 829 90 Bratislava, IČO: 31335004, predajom nehnuteľností založených pod V 1678/13, k nehnuteľnostiam: stavba rodinného domu sč. 38 na CKN parc.č. 90, k pozemkom registra CKN parc.č. 90, 91, pod B2,4,5 v celosti - 25/19	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 198/11 - 12/11	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4	Strýčko Rudolf r. Strýčko, 076 02, Zemplínsky Branč, č. 38, SR	1 / 2
Dátum narodenia :	09.06.1958	
Poznámka	P-203/2019-Poznamenáva sa: oznámenie o začatí výkonu záložného práva k zmluve o stavebnom úvere č. 0477073020 zo dňa 12.08.2013, na zabezpečenie pohľadávok vyplývajúcich zo zmluvy o zriadení záložného práva v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalska 30, P.O.BOX 48, 829 90 Bratislava, IČO: 31335004, predajom nehnuteľností založených pod V 1678/13, k nehnuteľnostiam: stavba rodinného domu sč. 38 na CKN parc.č. 90, k pozemkom registra CKN parc.č. 90, 91, pod B2,4,5 v celosti - 25/19	
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva N 208/2001, V 1971/01 - 43/01	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
5	Strýčko Rudolf r. Strýčko, 076 02, Zemplínsky Branč, č. 38, SR	1 / 4
Dátum narodenia :	09.06.1958	

Informačný výpis

1/2

Dátum platnosti: 21.10.2019 18:00

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

Dátum narodenia : 09.06.1958

Poznámka P-203/2019-Poznamenáva sa: oznámenie o začatí výkonu záložného práva k zmluve o stavebnom úvere č. 0477073020 zo dňa 12.08.2013, na zabezpečenie pohľadávok vyplývajúcich zo zmluvy o zriadení záložného práva v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, P.O.BOX 48, 829 90 Bratislava, IČO: 31335004, predajom nehnuteľností založených pod V 1678/13, k nehnuteľnostiam: stavba rodinného domu sč. 38 na CKN parc.č. 90, k pozemkom registra CKN parc.č. 90, 91, pod B2,4,5 v celosti - 25/19

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva N 60/05, V 367/05 - 15/05

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 2 Pod V 1678/13 zriadenie záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s., IČO: 31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.38 na parc.č.90 a pozemky registra C-KN parc.č.90, 91 - 60/13
- 4 Pod V 1678/13 zriadenie záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s., IČO: 31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.38 na parc.č.90 a pozemky registra C-KN parc.č.90, 91 - 60/13
- 5 Pod V 1678/13 zriadenie záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s., IČO: 31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.38 na parc.č.90 a pozemky registra C-KN parc.č.90, 91 - 60/13

Iné údaje:

- 2 Žiadosť o doplnenie osobných údajov do KN, R 336/11 - 69/11
- 4 Žiadosť o doplnenie osobných údajov do KN, R 336/11 - 69/11
- 5 Žiadosť o doplnenie osobných údajov do KN, R 336/11 - 69/11

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



strana prvá


 OKRESNÝ ÚRAD
 V TREBIŠOVE
 katastrálny
 odbor

 Vklad povolený ... 2.8.2001
 pod č. ... V 1984/01

 N 208/2001
 Nz 209/2001

NOTÁRSKA ZÁPISNICA

 napísaná v Trebišove dňa 15.8.2001-----
 /slovom: pätnásteho augusta dvetisícjeden/ v Notárskom úrade
 JUDr. Viery Seleckej, notárky v obvode Okresného súdu Trebišov so
 sídlom v Trebišove o 9.00 hod.-----

 ----- Dostavili sa ku mne, notárke JUDr. Viere Seleckej účastníci
 konania, podľa ich vyhlásenia spôsobilí na právne úkony, ktorých
 zmluvná voľnosť nie je nijako obmedzená:-----

 ----- S Z T R I C S K O Ján, r.č. 100107/789, nar. 07.01.1910,
 ČOP 399106 KC-53, bytom Zemplínsky Branč 38,-----

 ----- S T R Ý Č K O Rudolf, r.č. 580609/6604, nar. 09.06.1958,
 ČOP SH 213147, bytom Škultétyho 1921/6, Trebišov,-----

 ----- ktorých totožnosť bola preukázaná zákonným spôsobom-----
 ----- a bola spísaná táto-----

d a r o v a c i a z m l u v a

I.-----

 ----- Ján Sztricsko je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností--
 ----- evid. v kat.úz. Z e m p l í n s k y B r a n č-----
 ----- na LV č. 473, parc.č. 90, rodinný dom č.s. 38, zastavané
 plochy vo výmere 457 m², parc.č. 91 záhrady vo výmere 1320 m² pod
 B 1 v 1/2-ine k celku.-----

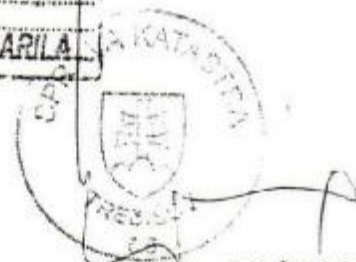
II.-----

 ----- Ján Sztricsko týmto daruje svoj podiel v hore uvedených
 nehnuteľnostiach svojmu vnukovi Rudolfovi Strýčkovi do jeho
 výlučného vlastníctva.-----

III.-----

Strana prvá

KATASTRÁLNY ÚRAD V KOŠICIACH	
Správa katastra Trebišov	
Číslo registračného dňa:	- 7. IV. 2005
Číslo: 363/05	
Právnym úkonom nadobudlo právoplatnosť týmto dňom.	
Právnym úkonom záznam nastal dňa: - 7. IV.	
Právnym úkonom:	
Podpis zamestnanca:	JUDr. Jaroslav BARILA



N 60/2005
 NZ 11280/2005
 NCRI1s 11144/2005

NOTÁRSKA ZÁPISNICA

----- napísaná v Trebišove dňa 16.3.2005 (slovom: šestnásteho marca dvetisícpäť) v Notárskom úrade JUDr. Juliany Paškovej, notárky v obvode Okresného súdu Trebišov, so sídlom v Trebišove, Kukučínova 1 o 12.00 hod. -----

----- Dostavili sa ku mne, notárke JUDr. Juliane Paškovej, účastníci konania, podľa ich udania spôsobilí na právne úkony, ktorých zmluvná voľnosť nie je nijako obmedzená: -----

----- Ružena J u h á s o v á rod. Strýčková, nar. 28.2.1944, r.č. 44 52 28/745, bytom Košice - Západ, Bernoláková 526/1, OP č.: SP 709947, -----

----- Rudolf S t r ý č k o, nar. 9.6.1958, r.č. 58 06 09/6604, bytom Trebišov, Škultétyho 1921/6, OP č.: SH 213147, -----

----- ktorých totožnosť bola zistená zákonným spôsobom -----
 ----- a bola spísaná táto -----

K Ú P N A Z M L U V A

----- Ružena Juhásová rod. Strýčková sa osvedčila, že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností v kat. území **Zemplínsky Branč LV č. 473** parc.č. 90 zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 457 m², parc.č. 91 záhrady vo výmere 1320 m² a domu č.s. 38 postaveného na parc.č. 90 s príslušenstvom, pod B 3 v 1/4-ine. ---

Kúpna zmluva

uzatvorená medzi predávajúcou:

- Zlatica Nalepovičová
- rod. Sztricsková

nar. 17.02.1939, r.č. 395217/734,
trvale bytom Dargovských Hrdinov 76/19,
Sečovce
vlastníčka podielu 1/4

a kupujúcim :

- Rudolf Strýčko
- rod. Strýčko

nar. 09.06.1958, r.č. 580609/6604,
trvale bytom Zemplínsky Branč č.s. 38
vlastník podielu 3/4

I.

Predávajúca predáva zo svojho podielového spoluvlastníctva svoj podiel vo veľkosti $\frac{1}{4}$ z celku a kupujúci kupuje tento podiel do výlučného vlastníctva a to nehnuteľností v k.ú. Zemplínsky Branč, evidované na LV č. 473 a to rodinný dom č.s. 38 s príslušenstvom (ploty, studňa, vonkajšie úpravy, hospodárske budovy) stojací na p.č. 90 a pozemky p.č. 90 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 457 m², pozemok p.č. 91 – záhrady o výmere 1320 m².

II.

Predávajúca predáva uvedené nehnuteľností za kúpnu cenu 10.800,- EUR /Desaťtisícosemsto eur/, ktorá bola stanovená vzájomnou dohodou.

III.

Predávajúca predáva a kupujúci kupuje predmetné nehnuteľnosti uvedené v bode I. tejto zmluvy v takom stave, v akom sa ku spísaniu tejto zmluvy v prírode tieto nachádzajú.

IV.

Predávajúca prehlasuje, že na touto zmluvou prevádzaných nehnuteľnostiach sa viažu tarchy v prospech VÚB a.s. Bratislava, s ktorými kupujúci súhlasí a berie ich na vedomie.

V.

Kúpna cena 10.800,- EUR (Desaťtisícosemsto eur) bude kupujúcim uhradená predávajúcej pri podpise tejto kúpnej zmluvy.

V prípade nevyplatenia kúpnej ceny, obe strany súhlasia s obojstranným odstúpením od zmluvy a vrátením nehnuteľností pôvodnej vlastníčke.

VI.

Účastníci zmluvy prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy účastníkov sú dostatočne určité a zrozumiteľné a zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zároveň berú na vedomie, že právne účinky prevodu vlastníctva z predávajúcej na kupujúceho prejdú až dňom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností.

VII.

Účastníci zmluvy berú na vedomie poučenie o tom, že poplatky spojené so spísaním a vkladom tejto zmluvy do katastra nehnuteľností sú povinní znášať podľa platných predpisoch o poplatkoch.

VIII.

Na znak toho, že text tejto zmluvy je slobodným prejavom vôle účastníkov ju títo vlastnoručne podpisujú.

Dňa :

Predávajúca:

Kupujúca :

Zlatica Nalepovičová

Nalepovičová Zlatica

Rudolf Strýčko



ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Meno a priezvisko ZDROLE STRYČKO, nar. 09.05.1958
 rod.číslo: 520500/5604, trvale bytom ZEMPLĀNSKY BRANČ 2 38
 občiansky preukaz č.: EA 958459

týmto čestne vyhlasujem, že:

PODĽA INFORMÁCIÍ HEJICH RODIČŤ, KTORÍ POSTAVILI
 RODINNÝ DOM BOL TENTO UKONČENÝ V ROKU 1952
 A CELKOVÁ REKONŠTRUKCIA DOMU PREBEHLA V ROKOCH
2005 AŽ 2014.

TOTO ČESTNÉ VYHLÁSENIE MÁ SLUŽIŤ PRE ZNALECKÝ
 POSUDEK NA OHODNOTENIE DOMU.

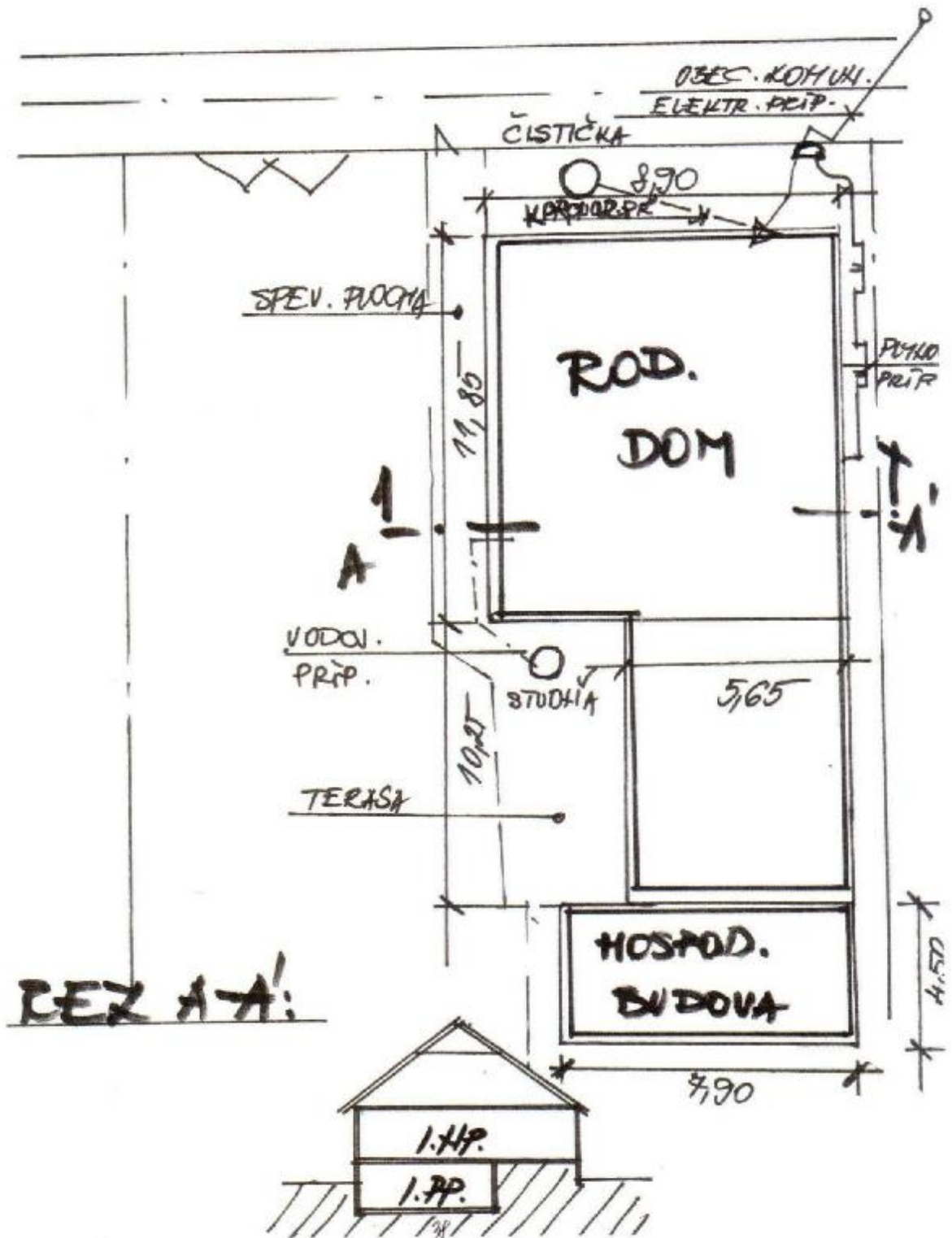
V Z. BRANČI dňa 15.05.2013

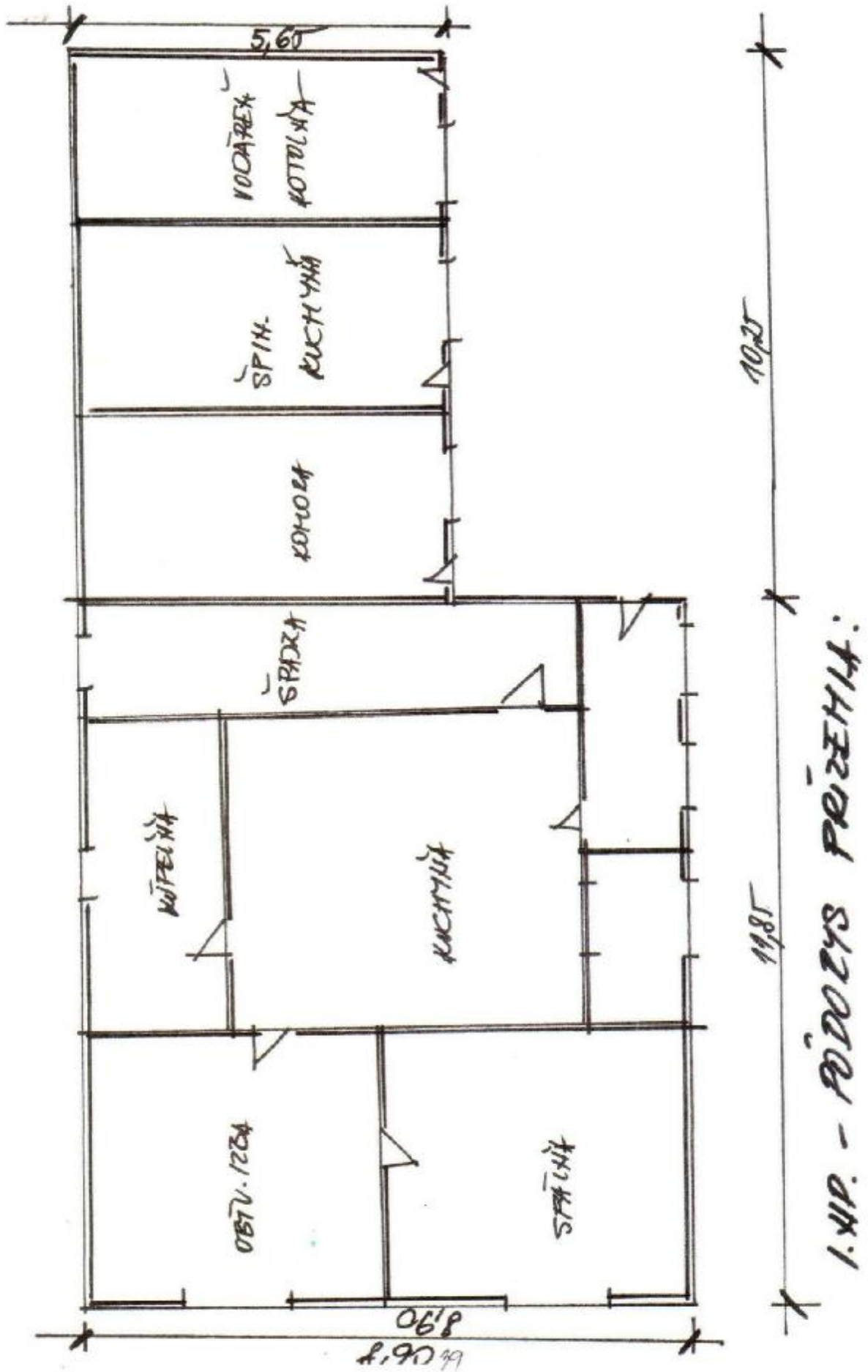
vlastnoručný podpis

Podpis overil:

Podľa osvedčovacej knihy č. 3 podpísaný
 uznal/a za svoj ZDROLE STRYČKO
 rodné číslo 520500/5604 trvale
 pobýj. ZEMPLĀNSKY BRANČ 2 38
 Toto uvedenie je zapísané v osvedčovacej
 knihe pod miestnym číslom 22/2013
 Toto číslo osvedčovania je EA 958459
 Obecný súd - Zempl. Branč dňa 15.05.2013

SITUAČNÝ NÁČRT.





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 210/2019.

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

Podpis znalca